



# DW

# DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

# 01 2013

66. Jahrgang C 3188



TRADIERT UND INNOVATIV, MODERN UND BESTÄNDIG:

## Genossenschaften heute

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

EU-Projekte:  
Sanierung auf Quartiersebene

► 10

NEUBAU + SANIERUNG

Ergebnisse einer Studie  
über Wohnwünsche

► 20

ENERGIE + TECHNIK

BAU 2013: Informationen zur  
Leitmesse in München

► 32



Vertrauen Sie dem Marktführer



Ausführliche Informationen zu B & O: [www.bo-wohnungswirtschaft.de](http://www.bo-wohnungswirtschaft.de)

Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Modern mit Tradition

In Deutschland gibt es rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit ca. 2,3 Mio. Wohnungen. Mitbestimmung und Solidarität sind Grundsätze, die seit den ersten Genossenschaftsgründungen im 19. Jahrhundert geblieben sind. Heute gibt es ca. 3 Mio. Genossenschaftsmitglieder, die durch ihre Mitwirkungsrechte die Geschicke der Genossenschaften mitgestalten können. Wie wichtig die Genossenschaften als ein Grundpfeiler der deutschen Wohnungswirtschaft sind, hat das Internationale Jahr der Genossenschaften 2012 mit vielen nationalen und internationalen Veranstaltungen verdeutlicht. Sicherer und bezahlbares Wohnen, verbunden mit einem starken Gemeinschaftsgedanken – das sind die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Am prägenden Für- und Miteinander hat sich in der zum Teil bereits 130-jährigen Geschichte nicht geändert. Daher haben wir zum Abschluss des Internationalen Jahres der Genossenschaften unser Brandenburger-Hof-Gespräch unter das Thema „Genossenschaften – ein Geschäftsmodell mit Tradition und Zukunft“ gestellt. Lesen Sie ab Seite 40 die themenreiche Debatte.

### Hinweis auf die BAU 2013

Mitte Januar findet wieder – wie alle zwei Jahre – die Messe BAU in München statt. Die Leistungsschau der nationalen und internationalen Baustoffindustrie gilt als weltweite Leitmesse. Die Redaktion hat für Sie ab Seite 32 das Rahmen- und Kongressprogramm sowie einige ausgewählte Produkte zusammengestellt, die auf einem Messerundgang von Interesse wären.

### DW-Wandkalender 2013

Dieser Ausgabe der DW liegt wieder der große Wandkalender mit ausgewählten Terminen, wie Arbeits- und Verbandstagungen, Messen und Kongressen, bei – für eine übersichtliche Planung des neuen Jahres. Sollte in der Ausgabe der Wandkalender bereits fehlen, können Sie der Redaktion gerne eine E-Mail schicken und ein Exemplar nachbestellen:  
[redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de).

Ihnen noch ein besinnliches Weihnachtsfest und einen guten Start ins neue Jahr!

Herzlichst

Ihre

Ulrike Silberberg

Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft



Der wöchentliche Newsletter **Wohnungswirtschaft**: Haben Sie sich schon kostenfrei angemeldet? Wenn nicht, hier der Link: [www.haufe.de/immobilien/newsletter](http://www.haufe.de/immobilien/newsletter)

BAU 2013 · München  
14. – 19. Januar 2013  
Halle B6, Stand 500



## Die Experten für Bodenbeläge im Wohnungsbau.

**Wohnqualität mit Mehrwert:** Entscheiden Sie sich für elastische Bodenbeläge, die länger halten als Ihre Mietverhältnisse.

- **Langlebig und robust** – dauerhaft schöne Böden
- Schnelle Renovierung – **verkürzter Mietausfall**
- **Unempfindlich** gegen Feuchtigkeit und Schmutz – perfekt geeignet auch für Bad und Küche
- **Pflegeleicht** durch Oberflächenvergütung
- Besonders **emissionsarm**, deshalb sehr gute Innenraum-Luftqualität



▶ 56

Quelle: Arbeitskreis Wohnungsbau-genossenschaften Hessen

### Genossenschaften 2.0 - frisch, frech, spritzig

Wie junge Zielgruppen angesprochen werden können, zeigt die Social-Media-Kampagne der Hessischen Wohnungsgenossenschaften.



▶ 8

Quelle: Sauerbruch Hutton

### CO<sub>2</sub>-arme Stadtentwicklung

Wie ehemalige Industrie- und Hafenflächen für die Stadtentwicklung genutzt und CO<sub>2</sub>-arm bebaut werden können, zeigt Helsinki.



▶ 16

Grafik: Saint-Gobain Weber

### Innendämmung als Alternative

Bei denkmalgeschützten Fassaden oder Teilmodernisierungen ist die Innendämmung eine bauphysikalisch und technisch erprobte Option.

#### THEMA DES MONATS: WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN AUF DEM WEG IN DIE ZUKUNFT

Wohnungsgenossenschaften sind sozial, traditionsreich und innovativ - das zeigen die vielen Beispiele aus der Praxis. Die DW nimmt dies zum Anlass, Wohnungsgenossenschaften zum großen Themenschwerpunkt zu machen: Das 14. Brandenburger-Hof-Gespräch thematisiert die Errungenschaften und Herausforderungen des genossenschaftlichen Prinzips (S. 40). Der Abschluss unserer Artikelserie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 verdeutlicht, wie Wohnungsgenossenschaften und Kommunen profitieren können, wenn sie mehr Miteinander wagen (S. 52). Beiträge über eine beispielhafte Marketingkampagne (S. 56), ein Bewertungssystem der für die Allgemeinheit erbrachten Leistungen (S. 60) sowie einer neuen Professur am EBZ (S. 55) runden den Schwerpunkt ab.

#### STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

##### 4 Meldungen

8 Helsinki baut am Wasser  
Grenzenloses Europa

10 Beteiligungsprozesse sind  
der Schlüssel zum Erfolg  
Sanierung auf Quartiersebene



Foto: Thorsten George

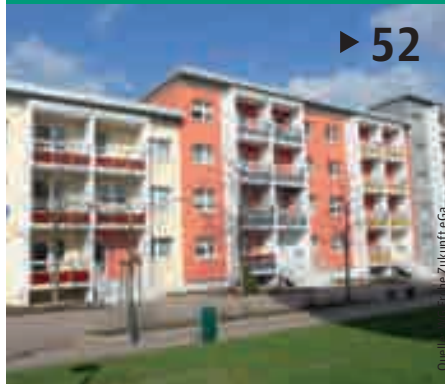
## ENERGIE UND TECHNIK



### Photokatalytischer Putz

Eine Hausfassade filtert giftige Stickoxide aus der Luft und wandelt sie in Nitrate um. Erfahrungen aus einem Pilotprojekt in Leipzig.

## MARKT UND MANAGEMENT



### Kooperationen mit Kommunen

Der letzte Teil der DW-Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 zeigt Vorteile der Zusammenarbeit mit der Kommune auf.

## NEUBAU UND SANIERUNG

### 13 Meldungen

16 Innendämmung - eine sinnvolle Alternative  
Fassadendämmung

20 Gemeinschaftliche Wohnformen - bei zukünftig Älteren hoch im Kurs  
Studie über Wohnwünsche

## ENERGIE UND TECHNIK

### 23 Meldungen

26 Geringinvestive Maßnahmen zum Energieeinsparen  
Kleine Ursache, große Wirkung

30 Häuserwand reinigt Luft  
Materialforschung - Pilotprojekt bei LWB Leipzig

32 Produkt- und Systemlösungen für die Zukunft  
Messevorschau BAU 2013

## MARKT UND MANAGEMENT

### 38 Meldungen

40 Sozial, traditionsreich und innovativ: Genossenschaften auf dem Weg in die Zukunft  
Thema des Monats:  
14. Brandenburger-Hof-Gespräch zum Internationalen Jahr der Genossenschaften

52 Wohnungsgenossenschaften und Kommune - mehr miteinander wagen  
Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

55 Wohnungsgenossenschaften bieten so etwas wie ‚Wohnen Plus‘  
Interview mit Stiftungsprofessor Dr. Jürgen Keßler

56 Provokant, jung und modern: „Werd WohnHesse!“  
Web 2.0-Marketingkampagne der hessischen Wohnungsbaugenossenschaften

60 Die Sozialrendite moderner Genossenschaften  
Mehr als schnöder Mammon

64 „gerecht wohnen“ - Wohnungswirtschaft stärkt bezahlbaren Wohnraum  
GdW-Verbandstag 2012:  
Energiewende und Klimaschutz im Fokus

68 Investitionsrechnung in der Wohnungswirtschaft  
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

70 Work-Life-Balance bei der SAGA GWG  
Strategische Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft

72 Stellenmarkt

## RECHT

77 Mietrecht, 78 WEG-Recht

## LETZTE SEITE

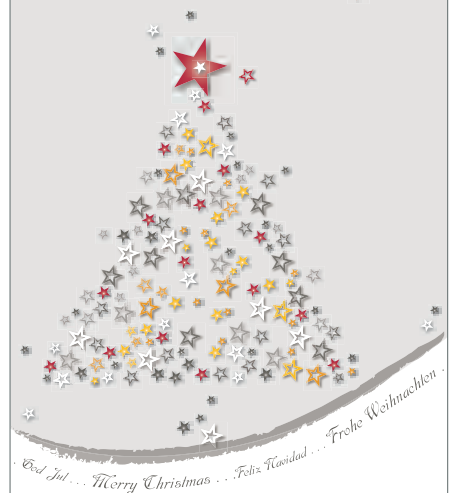
80 Impressum



Fördern Sie unseren wöchentlichen Newsletter Wohnungswirtschaft an:  
[www.haufe.de/immobilien/newsletter](http://www.haufe.de/immobilien/newsletter)

»Frohe Weihnachten und ein erfolgreiches neues Jahr mit neuen, spannenden Projekten wünscht Ihnen Ihr iwbl Team!«

... und ein gutes neues Jahr  
*Frohe Weihnachten ...*



**iwbl**  
INGENIEURE

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwbl-ingenieure.de  
www.iwbl-ingenieure.de

Berlin, Braunschweig, Düsseldorf, Hamburg, Magdeburg, Pinneberg

## Soziale Stadt- und Quartiersentwicklung Broschüre stellt Kitas und Schulen im Kiez vor



Quelle: Degewo

Bis Anfang November waren Anmeldungen für die Grundschulen möglich. Die Broschüre gab einen Überblick über das Bildungsangebot.

hätten Eltern, Lehrer, Quartiersmanagement, öffentliche Verwaltung und Degewo geholfen, die imaginäre Bildungsmauer entlang der Bernauer Straße einzureißen, so Eduard Heußen, Leiter des Bildungsverbunds Brunnenviertel. Mehr zur Quartiersentwicklung und zur Bedeutung von Bildungseinrichtungen für die Wohnstandortwahl von Familien bietet das „12. Brandenburger-Hof-Gespräch: Gute Nachbarschaften - gefordert, gefördert, überfordert?“ in DW 10/2011.

Weitere Informationen:  
[www.degewo.de](http://www.degewo.de)

Die Berliner Degewo AG geht bei der Entwicklung des Quartiers Brunnenstraße in Berlin-Wedding einen neuen Weg: Die kostenlose Broschüre „Bildung-Erziehung-Erfolg. Bildungslandschaft Berlin-Mitte“ stellt 15 Kindertagesstätten und neun Schulen im Einzugsgebiet rund um die Brunnenstraße mit Kurzportraits vor und hilft bei der Wahl einer Schule. Nicht nur Eltern aus dem Brunnenviertel, sondern auch aus den benachbarten und einkommensstärkeren Quartieren in den Stadtteilen Mitte und Prenzlauer Berg sollen auf diese Weise angesprochen und über die Schulstandorte aufgeklärt werden. Mit großem Engagement

## Signal gegen Mittelkürzungen Verleihung des „Preis Soziale Stadt 2012“

Seit dem Jahr 2000 wird alle zwei Jahre der Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt“ vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, Deutscher Mieterbund, Deutscher Städtetag, Schader-Stiftung und vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung ausgelobt. Die Verleihung findet am **24. Januar 2013 ab 13:30 Uhr** im Albert-Schweitzer-Gymnasium in **Berlin-Neukölln** statt. 166 eingereichte Projekte verdeutlichen das bundesweite Echo und stellen, vor dem Hintergrund der Kürzungen im Fördermittelprogramm Soziale Stadt und den Einbrüchen bei den Vorhaben und Investitionen zur Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere und Nachbarschaften einen großen Erfolg dar. Angesichts der auch für den Bundeshaushalt 2013 geplanten unzureichenden Finanzierung des Programms Soziale Stadt komme der Preisverleihung eine besondere Bedeutung zu, so GdW-Präsident Axel Gedaschko: „Es geht um ein deutliches Signal dafür, dass die Zivilgesellschaft die Vernachlässigung des sozialen Zusammenhalts und die fahrlässige Gefährdung des sozialen Friedens in den Stadtquartieren nicht widerspruchslos hinnimmt.“

Weitere Informationen:  
[www.preis-soziale-stadt.de](http://www.preis-soziale-stadt.de)



## AUSLOBUNG



## Deutscher Landschaftsarchitekturpreis 2013

Zum 11. Mal lobt der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla) den Deutschen Landschaftsarchitekturpreis aus. Gegenstand des Wettbewerbs ist eine sozial und ökologisch orientierte Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sowie eine zeitgemäße Freiraumplanung. Gewürdigt werden herausragende, auch konzeptionelle Planungsleistungen, die ästhetisch anspruchsvolle, innovative, ökologische Lösungen aufweisen. Erneut werden die Sonderpreise „Wohnumfeld“ sowie „Infrastruktur und Landschaft“ vergeben. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist Partner dieses auch für die Wohnungswirtschaft bedeutenden Wettbewerbs. Der **Sonderpreis „Wohnumfeld“** soll herausragende Außenanlagen im engeren und weiteren Wohnumfeld auszeichnen - von privaten (Dach-)Gärten, Terrassen und Balkonen über gemeinschaftlich nutzbare Mietergärten und Gartenhöfe bis hin zu öffentlichen Freiräumen im Quartier mit engem Bezug zum Wohnen bzw. zur Wohnbebauung. Beurteilt werden u. a. gestalterische Qualität und städtebauliche Einbindung sowie die Verbindung von innen und außen, von Gebäude und Freiraum. **Einsendeschluss** für Wettbewerbsbeiträge ist der **7. Februar 2013**.

Weitere Informationen:  
[www.deutscher-landschaftsarchitekturpreis.de](http://www.deutscher-landschaftsarchitekturpreis.de)



Quelle: Travé

Die Lübecker Altstadt gehört zu den Welterbestätten - Blick in die Engelsgrube.

## Kongress in Lübeck Stadtentwicklung im Welterbe

In Lübeck fand Mitte November 2012 der Kongress „Stadtarchäologie und Stadtentwicklung im Welterbe“ statt. Vor dem Hintergrund der Aufnahme der Lübecker Altstadt in die UNESCO-Welterbeliste war der Kongress Bestandteil des vom Bundesbauministerium aufgelegten Sonderförderprogramms „Investitionen in nationalen UNESCO-Welterbestätten“. Damit werden Investitionen in den Erhalt der historischen Stätten von Weltrang ermöglicht und eine welterbeverträgliche Entwicklung der Kommunen unterstützt. „Wir wollen die Kommunen bei Erhalt und Entwicklung ihres einzigartigen baukulturellen Erbes unterstützen und einen Beitrag zum nationalen und internationalen Erfahrungsaustausch leisten“, so Enak Ferlemann, parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesbauminister.

Weitere Informationen:  
[www.welterbeprogramm.de](http://www.welterbeprogramm.de)

## Zweite Transferwerkstatt Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“

Im niedersächsischen Liebenau fand die zweite Transferwerkstatt zum Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ statt. Das Bundesprogramm unterstützt kleinere Städte und Gemeinden in dünn besiedelten ländlichen Räumen bei der Bewältigung des demografischen Wandels und der Sicherung der Daseinsvorsorge. Erste städtebauliche Investitionen sind angelaufen: So erhielt z. B. das Kommunale Netzwerk, zu dem auch Liebenau zählt, für die Zusammenlegung seiner Kindergärten in einer leerstehenden Grundschule 330.000 €. Neun im Verein Ilzer Land zusammengeschlossene Gemeinden der bayerischen Landkreise Passau und Freyung-Grafenau erarbeiteten ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept, um die Ortskerne als funktionale und Identität stiftende Zentren zu sichern und aufzuwerten. Insgesamt werden mehr als 150 Gesamtmaßnahmen bzw. interkommunale Kooperationen mit über 450 beteiligten Kommunen gefördert. Im Haushaltsjahr 2012 stellte der Bund rund 44 Mio. € für das Programm bereit, 2013 sollen es 55 Mio. € werden.

Weitere Informationen:  
[www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info)

## Housing Improvement District Steilshoop Innovationsquartier soll Wohn- und Lebensqualität erhöhen

In Hamburgs Großsiedlung Steilshoop - hier leben rund 15.000 Einwohner - haben die Eigentümer gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und dem Bezirksamt Wandsbek ein Housing Improvement District (HID) ins Leben gerufen. Das Innovationsquartier Steilshoop (InQ) genannte HID hat das Ziel, die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil Steilshoop aufzuwerten. Die ansässigen, seit 2005 bei der Quartiersaufwertung kooperierenden Grundeigentümer - u. a. die kommunale SAGA GWG, die GAGFAH, die Schiffszimmerer-Genossenschaft und das Bau- und Immobilienunternehmen Rebien - teilen sich im Rahmen des InQ die Investitionen für die Neugestaltung des Stadtteils. Die Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen in Höhe von rund 2,4 Mio. € sollen 2017 abgeschlossen sein. Zusätzlich sollen rund 4,4 Mio. € Städtebauförderungsmittel u. a. für die Neugestaltung der Fläche vor dem zentralen Einkaufszentrum als Quartiersmittelpunkt verwendet werden. HIDs sind klar begrenzte Wohngebiete, in denen auf Veranlassung der Betroffenen in einem festgelegten Zeitraum (fünf Jahre) in Eigenorganisation Maßnahmen zur Quartiersaufwertung durchgeführt werden. Finanziert wird das HID durch eine kommunale Abgabe, die alle im Gebiet ansässigen Grundeigentümer leisten. Der Senat schuf dafür Ende November 2012 die rechtlichen Rahmenbedingungen.

Weitere Informationen:  
[www.urban-improvement-districts.de](http://www.urban-improvement-districts.de)

Denken Sie auch über sehr langfristige und preiswerte Lösungen nach?

Die GABA-Dachbodendämmung: 5 echte Vorteile!

**Maschinelle Lackierung:**  
Macht die Bewegungen der Deckschicht mit und ist bei Bedarf reparabel

**Hinterlüftung:**  
NIE mehr Schimmel oder Stockflecken!

**Asymmetrisches Nut-/Federsystem:**  
Erleichtert die Verarbeitung erheblich

**Doppeltes Nut-/Federsystem im Hartschaum:**  
Wärmebrückenfreier Aufbau

**GABA BAUSTOFFE**

...und weil der Service stimmt!

Partner der Wohnungswirtschaft seit über 30 Jahren:

Diese langjährige Erfahrung und Produktvielfalt finden Sie bei keinem anderen Hersteller!

Bitte fordern Sie unsere Referenzliste an, bei der

GABA GmbH · An der Becke 15 · 45527 Hattingen  
[www.gaba.de](http://www.gaba.de) · [email@gaba.de](mailto:email@gaba.de)

Tel.: 0 23 24 / 39 15 - 0 · Fax: 0 23 24 / 39 15 - 39

## STADTUMBAUPROJEKT



Quelle: Allbau AG



Am Ufer des Niederfeldfsees, der auf einem ehemaligen Zechengelände entsteht, errichtet die Allbau 62 neue Mietwohnungen mit attraktiven Grundrissen.

## Neues Wohnen am Wasser: Uferviertel in Essen-Altendorf

Der Allbau AG hat im Essener Stadtteil Altendorf Richtfest für 62 neue Mietwohnungen gefeiert. Essens größter Wohnungsanbieter investiert dort rund 16,5 Mio. €. Die Wohneinheiten sind Teil des Uferviertels im Rahmen des Stadtumbauprojekts Niederfeldsee. In sieben Mehrfamilienhäusern entstehen dort in den nächsten 12 bis 18 Monaten 26 Zweiraumwohnungen mit 48 bis 70 m<sup>2</sup>, 16 Dreiraumwohnungen mit 92-137 m<sup>2</sup> und 20 Vierraumwohnungen mit 92 bis 168 m<sup>2</sup>. Je nach Etage gibt es Mietergärten, Loggien oder 50 m<sup>2</sup> große Dachterrassen in den Penthäusern mit Blick über den neuen ca. 2 ha großen Niederfeldsee, der seit Juli 2012 durch die Stadt Essen ausgehoben wird und mit Mitteln aus dem Förderprogramm Stadtumbau West entsteht. Zudem will die Allbau zwei Gemeinschaftsräume, einen Senioren-Tagespflegedienst und eine Pflegedienstniederlassung der Familien- und Krankenpflege im Uferviertel zur Verfügung stellen. Die ersten Mieter werden voraussichtlich Ende 2013 einziehen können. Das Neubauprojekt wird unterstützt durch Wohnraumfördermittel des Landes NRW in Höhe von 7,2 Mio. €, die mit einem günstigen Zinssatz versehen sind. NRW-Landesbauminister Michael Groschek erklärte beim Richtfest, das Wohnbauprojekt sei ein wichtiger Eckpfeiler des gesamten Stadtumbauprozesses am Niederfeldsee und biete durch neues Wohnen am Wasser Qualitäten, die in der Lage seien, die Stadtteile Altendorf und Bochold nachhaltig als Wohnstandort zu positionieren.



Weitere Informationen:  
[www.allbau.de](http://www.allbau.de)

## Quartiersentwicklung Identifikation durch Graffiti

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte hat in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement in der Hermann-Brill-Siedlung in Frankfurt-Sindlingen die Fassade eines sanierten Wohnblocks umgestalten lassen. Ausgeführt wurde die Neugestaltung von Jugendlichen aus dem Wohnviertel, unter Anleitung einer professionellen Agentur. Ziel war es, die Identifikation der Jugendlichen mit dem eigenen Stadtteil zu erhöhen. Workshop und Kunstwerk kosteten ca. 5.500 €. Das Projekt ist Teil des Programms „Aktive Nachbarschaft“, das die Nassauische Heimstätte in enger Kooperation mit dem Quartiersmanagement der Caritas und weiteren Vereinen, Initiativen und Institutionen vor Ort durchführt.



Die Initiatoren und die jungen Künstler vor der Fassadenkunst in der Hermann-Brill-Siedlung.

Quelle: NH/Sronhofeldt



Weitere Informationen:  
[www.naheimst.de](http://www.naheimst.de)

## Stadtteilentwicklung Nürnberg-St. Leonhard Wettbewerb Ganztagsgrundschule mit Hort

Der Sieger des von der WBG Kommunal GmbH ausgelobten Realisierungswettbewerbs „Neubau der integrierten Ganztagsgrundschule mit Hort“ im Nürnberger Stadtteil St. Leonhard“ steht fest. Im Mai 2012



Foto: wbg Nürnberg

Siegerentwurf der Ganztagsgrundschule mit Hort.

hatte die Tochterfirma des kommunalen Nürnberger Wohnungsunternehmens WBG den interdisziplinäre Wettbewerb ausgeschrieben. Gemäß dem Siegerkonzept von Hausmann Architekten aus Köln entsteht nun ein dreigeschossiger, kompakter Baukörper mit einer hinterlüfteten Fassade. Das Preisgericht lobte die stadträumlichen Bezüge sowie den großzügigen, adressbildenden Eingangsbereich mit Bezug zu einem Park und die Anordnung der Funktionsbereiche. Energieversorgung und Technikkonzept werden auf Anraten der Jury überarbeitet. „Wir werden im weiteren Verfahren zunächst mit dem Gewinner des 1. Preises in intensivere Abstimmungen gehen, um die Hinweise der Jury aufzuarbeiten. Dies lohnt sich insbesondere, um den Anforderungen aller Beteiligten gerecht werden zu können“, stellte Bauherr Ralf Schekira, Geschäftsführer der WBG Nürnberg GmbH, fest.



Weitere Informationen:  
[www.wbg.nuernberg.de](http://www.wbg.nuernberg.de)





**„Da ist mehr drin.“**

Auch wer gut ist, kann noch besser werden. Die Integrierten Services von Aareon helfen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kommunalen Gesellschaften, Hausverwaltungen, industrierverbundenen Unternehmen und Finanzinvestoren, wirklich alle Optimierungspotenziale auszuschöpfen – unabhängig davon, mit welchem IT-System sie arbeiten. Denn in den Services stecken über 50 Jahre Branchenexpertise. Informieren Sie sich jetzt. Im Internet, telefonisch (0800-0227366) oder direkt in einer unserer Niederlassungen.



**Aareon**  
WE MANAGE IT FOR YOU

[www.aareon.com](http://www.aareon.com)



Moderne und „CO<sub>2</sub>-arme“ Gebäude sollen in Helsinki entstehen – besonders ist, dass auch die Bauweise, die verwendeten Baumaterialien und die Lebensweise der Bewohner in die CO<sub>2</sub>- und Energiebilanz der Häuser einbezogen werden.

## Grenzenloses Europa

# Helsinki baut am Wasser

Helsinki, Welt-Designhauptstadt 2012, erlebt gerade einen großen Bauboom. Auf ehemaligen Industrie- und Hafentflächen werden ganze Stadtteile neu gebaut. Wie Oslo oder Hamburg wendet sich die finnische Hauptstadt verstärkt dem Wasser zu und sucht neue Lösungen für den nachhaltigen Wohnungsbau.



**Gabriele Kunz**  
freie Journalistin  
Hamburg

Mit knapp 600.000 Einwohnern ist Helsinki das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Finnlands. Jeder fünfte Finne lebt heute schon im Großraum

der Hauptstadt und die Region zieht immer mehr Menschen an. Vor allem aus dem finnischen Hinterland, aber auch aus der ehemaligen Sowjetunion. Bis zum Jahr 2050 soll die Einwohnerzahl im Großraum Helsinki von heute 1,3 Mio. auf zwei Mio. steigen.

### Neue Wohnviertel auf alten Hafentflächen

Wachsen kann die Stadt vor allem deshalb, weil der Frachthafen 2008 von der Innenstadt in den Osten

Helsinki nach Vuosaari verlegt wurde. Nur Passagierschiffe wie die riesigen Fähren nach Schweden werden weiterhin im Zentrum anlegen. Auf den ehemaligen innerstädtischen Hafengebieten entstehen gleich drei neue Stadtteile: Jätkäsaari, Kalasatama und Kruunuvuorenranta. Allen Neubauvierteln ist gemeinsam, dass sie mit Wohn- und Geschäftsgebäuden dicht bebaut werden und gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind. Anders als in Oslo sollen die neuen Viertel



Quelle: Sauerbruch Hutton

sozial gemischt sein. Die Stadt Helsinki will das derzeitige Verhältnis von 50% Eigentums- und 50% Mietwohnungen auch in den neuen Stadtteilen beibehalten. Außerdem müssen alle Neubauten den strengen Energiestandards in Finnland genügen.

Als Vorzeigeprojekt gilt besonders der Stadtteil Jätkäsaari. Er befindet sich auf einer Halbinsel, nur eineinhalb Kilometer von der Innenstadt entfernt. Hier werden bis 2025 für rund 16.000 Menschen Wohnungen gebaut und 6.000 Arbeitsplätze geschaffen. Geplant ist ein urbanes Viertel mit Dienstleistungen, Geschäften und Cafés. Der Passagierhafen für die Fähren nach Tallin und St. Petersburg bleibt erhalten. Die Häuserblocks in dem neuen Wohngebiet werden so gestaltet, dass die Innenhöfe vor den kalten Ostseewinden geschützt sind. Ein Wohnkomplex umschließt jeweils eine öffentliche Grünfläche. Durch den ganzen Stadtteil schlängelt sich ein rund ein Kilometer langer Park. Jätkäsaari wird nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung geplant. Dazu gehören nicht nur energieeffiziente Gebäude und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sondern auch eine moderne Abfallbeseitigung. Abfälle werden nicht mehr

von Müllwagen, sondern über ein unterirdisches Vakuumsystem zu einer zentralen Sammelstelle befördert.

#### CO<sub>2</sub>-arm bauen und leben

In Jätkäsaari wird auch ein „CO<sub>2</sub>-armer“ Gebäudekomplex gebaut, der landesweit Modellcharakter haben soll. Auf 22.000 m<sup>2</sup> entstehen bis 2015 fünf Gebäude mit Büros und rund 200 Wohnungen – über die Hälfte sind Eigentumswohnungen, der Rest Mietwohnungen. Der Bau des Gebäudekomplexes orientiert sich am „Low2No“-Konzept. „Low2No“ steht für „from low carbon to no carbon“. Ziel ist, Dienstleistungen, Arbeitsplätze und Wohnungen möglichst nah beieinander anzusiedeln und bei der Kohlendioxidberechnung neben der CO<sub>2</sub>-Energiebilanz des Hauses auch die Baumaterialien und den Lebensstil der Bewohner einzubeziehen.

Vater des „Low2No“-Konzepts ist Sitra, eine dem finnischen Parlament unterstehende unabhängige öffentliche Stiftung. Sitra fördert nicht nur das nachhaltige Bauen in Finnland, sondern wird auch ihren neuen Hauptsitz in diesen Gebäudekomplex verlegen – in ein sechsgeschossiges Holzrahmengebäude. Seit April 2011 ist es in Finnland mög-

lich, Häuser mit bis zu acht Etagen aus Holz zu bauen. (Dem Thema Bauen mit Holz widmet sich auch das DW-Sonderheft „Holz“, welches mit der DW 12/2012 erschienen und mit der DW 12/2012 im Haufe-Shop zu bestellen ist.)

Die Ideen und Lösungen für den CO<sub>2</sub>-armen Gebäudekomplex stammen aus einem internationalen Wettbewerb. Der Gewinner war das Architekten- und Investorenkonsortium Arup (Großbritannien), Sauerbruch-Hutton (Deutschland), Experientia (Italien) und Galley EcoCapital (USA). Das Team setzt auf energieeffiziente Baumaterialien, Solaranlagen und Fernwärme aus Biomasse. Außerdem soll eine attraktive Infrastruktur die künftigen Bewohner zu einem nachhaltigen Lebensstil anregen. Die Bewohner sollen nicht nur jederzeit ihren Energieverbrauch kontrollieren, sondern auch in der Nähe einkaufen, Autos mieten, eine öffentliche Sauna und eine Ökowäscherei nutzen können. Die Hälfte aller Parkplätze wird über Ladestationen für Elektroautos verfügen. Ein Glashaus soll die Möglichkeit bieten, Obst und Gemüse anzubauen. Was von all diesen Ideen umgesetzt wird, bleibt abzuwarten. ■



Quelle: Archiv Autorin

Beispiel Hauptstrasse Reichenbach

## Sanierung auf Quartiersebene

# Beteiligungsprozesse sind der Schlüssel zum Erfolg

Wenn die energiepolitischen Ziele der Europäischen Union erreicht werden sollen, sind Kommunen bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäudebestände in der Pflicht. Dabei sind Ansätze gefragt, die die Sanierung kompletter Stadtteile umfassen. Ein Erfolgsfaktor ist es dabei, frühzeitig die Bewohner einzubeziehen. Konkrete Erfahrungen damit sammeln die Projekte der EU-Initiative CONCERTO.



**Pia Grund-Ludwig**  
freie Journalistin, Tübingen

CONCERTO-Projekte gibt es in 58 Städten in 23 europäischen Ländern. Allen gemeinsam ist das Ziel, durch den Einsatz von erneuerbaren Ener-

gien und die Umsetzung von energieeffizienten Maßnahmen auf möglichst kostengünstige Art und Weise die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken und gleichzeitig die Lebensqualität im urbanen Raum zu verbessern.

Wichtig dabei ist, dass alle Beteiligten – von den Hausbesitzern über die Planer, Architekten und Handwerker bis hin zu den Mietern – an einem Strang ziehen. Eine erste Auswertung der sozio-ökonomischen Untersuchungen im Rahmen der

CONCERTO-Projekte hat gezeigt, dass Sanierungsmaßnahmen vor allem in denjenigen Städten reibungslos abliefen, in denen die Bewohner von Beginn an in die Aktivitäten involviert und über alle Entwicklungen informiert wurden.

### Beispiel aus Spanien

Beim CONCERTO-Projekt Renaissance ([www.renaissance-project.eu](http://www.renaissance-project.eu)) im spanischen Zaragoza ist die Zustimmung der Bewohner des Wohnge-

biets Picarral ein entscheidender Erfolgsfaktor für die energetische Sanierung im großen Stil. Die Gebäude in Picarral wurden zwischen 1945 und 1965 gebaut und entsprechen längst nicht mehr heutigen energetischen Standards. Die Bewohner sind nicht Mieter, sondern Eigentümer der Wohnungen, was bedeutet, dass es nicht nur um ihre Zustimmung geht, sondern auch um ihr Geld. 25% der Sanierungskosten müssen sie selbst aufbringen - nicht einfach für die Bewohner, die größtenteils zu den sozial Schwächeren zählen und sich hochwertigere Wohnungen in anderen Stadtgebieten nicht leisten können.

Um die Eigentümer von der energetischen Sanierung zu überzeugen, hat die kommunale Wohnungsagentur zunächst eine Organisation namens „Municipal Management Technical Office“ ins Leben gerufen, die Strukturen für die Beteiligungsprozesse entwickelt und die Bewohner unterstützt. Dieses Büro bildete beispielsweise Fokusgruppen aus Bewohnern mit einem ausgeprägten Interesse an Energiesparen und Ökologie. Trainingsmaßnahmen haben dann dafür gesorgt, dass Bewohner zu Vorbildern werden. Sie gehen in ihren Wohnungen mit gutem Beispiel voran und werden zum Ansprechpartner für weitere Bewohner.

#### Beispiel aus den Niederlanden

„Die Bewohner müssen das Projekt zu ihrem ureigenen Anliegen machen“, empfiehlt Frans van der Woerd vom Institute for Environmental Studies (IVM) der Universität Amsterdam, das beim CONCERTO-Projekt ECOSTILER (Energy efficient



COmmunity STimulation by use and Integration of Local Energy Resources; [www.ecostiler.com](http://www.ecostiler.com)) exemplarisch einen Informations- und Beteiligungsprozess durchgeführt hat.

Zwischen Februar 2007 und April 2008 trafen sich im Rahmen des ECOSTILER-Dialogs knapp 30 Bewohner, Mitarbeiter der Stadt, Lokalpolitiker, Energie- und Bauexperten und Vertreter der Wohnungsgesellschaften. Zunächst ging es darum, alle Beteiligten umfassend über die verschiedenen Möglichkeiten zur Einsparung von Energie sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien zu informieren, aber auch darum, die jeweils damit verbundenen Schwierigkeiten aufzuzeigen.

„Auf diese Informationen haben wir viel Energie

## CONCERTO-PROJEKTE

Die CONCERTO Initiative wird von der Europäischen Union durch das Forschungsrahmenprogramm der EU kofinanziert. Seit 2005 hat die EU-Initiative der Generaldirektion Energie 58 Städte und Gemeinden in 22 Projekten in 23 Ländern bezuschusst.

Weitere Informationen zu den CONCERTO-Projekten erhalten Sie im Internet unter [www.concerto.eu](http://www.concerto.eu).

verwandt, denn vor allem den Lokalpolitikern und den Bewohnern der Wohnsilos mangelt es erheblich an entsprechendem Wissen“, berichtet Frans van der Woerd. Bei den Entscheidungsprozessen wurden alle Stimmen gleich gewichtet. Das setzte einen möglichst einheitlichen Wissensstand voraus. „Insbesondere für die Bewohner war es nicht einfach, schließlich ist die Materie doch recht komplex.“

Um dennoch zu einem konkreten Maßnahmenkatalog zu kommen, den die Bewohner mittragen können, konzentrierte sich die zweite Phase des Dialogs auf drei konkrete Gebäude in Amsterdam New-West. Für jedes dieser drei Gebäude entwickelte der Energieexperte Hans Hof vom ▶



## Verkehrsexperten

**Achtung, Max und Chris haben Vorfahrt!** Sie sind dort zu Hause, wo sie sich wohl fühlen. Damit sie das auch sicher tun, sorgen wir für eine gepflegte und sichere Umgebung. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen und Pflege von Spielplätzen, Bäumen, Grün- und Freiflächen. **Die Grünflächenmanager.**

**HVG**  
Grünflächenmanagement  
[www.die-gruenflaechenmanager.de](http://www.die-gruenflaechenmanager.de)

Beratungsunternehmen Europe's Energy Point zwei verschiedene Energie-Szenarien. In jedem Szenario wurde versucht, eine optimale Balance zu finden zwischen Energiesparmaßnahmen und der Erzeugung erneuerbarer Energien am Gebäude. Außerdem gab es zu jedem Szenario eine Aufstellung der voraussichtlichen Kosten und Einsparungen.

In drei einzelnen Sitzungen schauten sich die Beteiligten jedes einzelne Gebäude an und strichen die Maßnahmen, die sie für nicht praktikabel oder nicht finanzierbar hielten. „Am Ende sind ambitionierte, realistische Szenarien herausgekommen, die verschiedene Wünsche und Interessen berücksichtigen“, so van der Woerd. Er betont, dass die identifizierten Maßnahmen sogar eine CO<sub>2</sub>-Reduktion um 70 % ermöglichen würden. Realisiert werden sollten Dämmung, Umstieg auf Wärmepumpen oder Fernwärme (urban district heating), wobei Wärmepumpen vorzuziehen sind, und Bezug von Ökostrom. „Diese Maßnahmen könnten mit einem Investment, das zwischen 15.000 und 35.000 € je Wohnung variiert, umgesetzt werden“, berichtet van der Woerd.

Konkrete Erfahrungen mit den im Dialog identifizierten Maßnahmen gibt es noch nicht. Zwar wurden im Rahmen des ECOSTILER-Projekts in Amsterdam New-West tatsächlich drei Wohnsilos umfassend renoviert, aber die Entscheidung über die Maßnahmen in diesem Block waren bereits getroffen, als der Dialog in Gang gesetzt wurde. Den-

noch sind die Ergebnisse des ECOSTILER-Dialogs wertvoll. Sie dienen als Diskussionsgrundlage für künftige Sanierungsprojekte. „Erste Gruppen, etwa Eigentümergemeinschaften, die sanieren wollen, verwenden bereits Teile davon“, macht Forscher van der Woerd deutlich.

Insbesondere zeigt der ECOSTILER-Dialog, dass man auch in heterogenen Gruppen mit sehr unterschiedlichen Interessen zu einer gemeinsamen Lösung kommen kann. Van der Woerds Rat an Kommunen oder Wohnungsgesellschaften, die umfassende Sanierungsprojekte planen: „Der beste Weg, die Zustimmung der Bewohner zu erhalten ist es, diese so früh wie möglich einzubinden. Zeigen Sie Ihnen die Vorteile auf und bilden Sie Vertrauen. Sorgen Sie dafür, dass sie das Projekt zu ihrem eigenen machen.“

#### Beispiel aus Deutschland

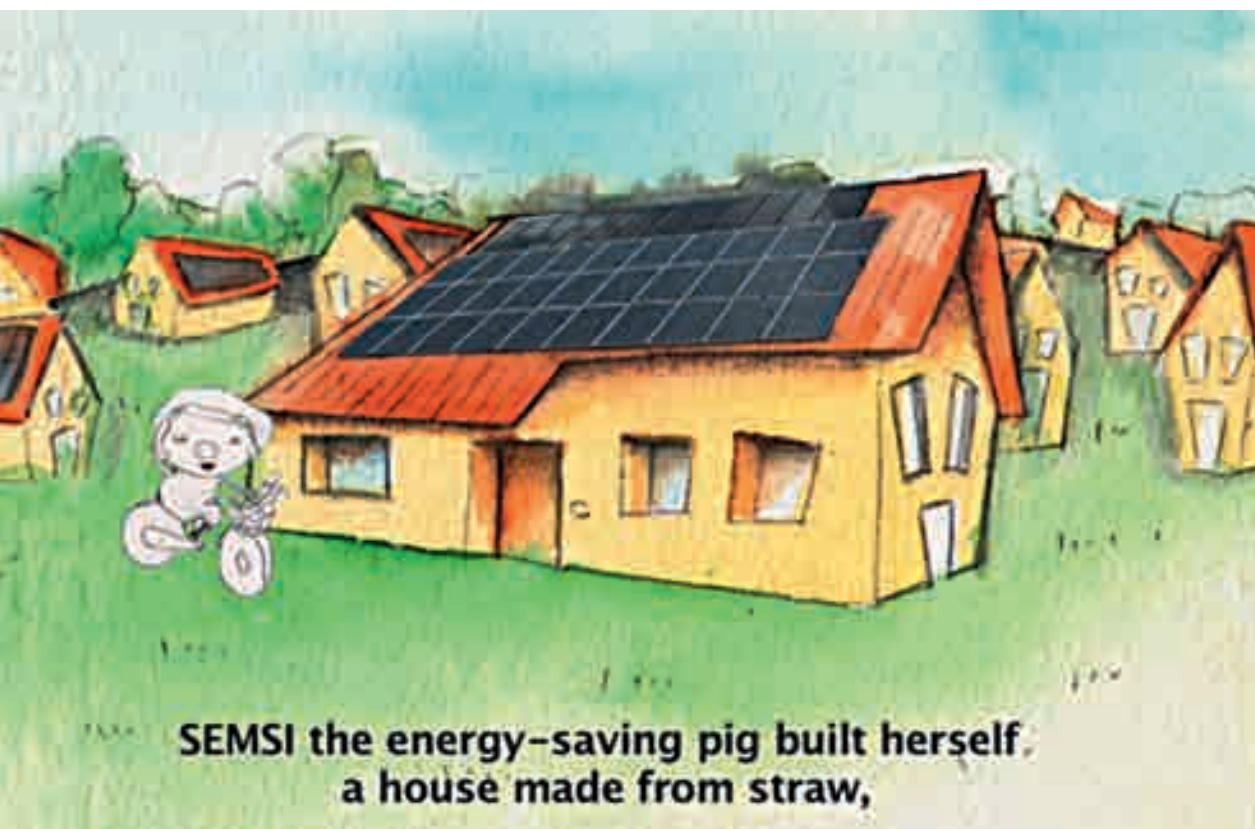
Auch die Verbandsgemeinde Weilerbach in Deutschland hat mit einer eigenen Organisationseinheit im Rahmen des CONCERTO-Projekts SEMS (Sustainable Energy Management Systems; <http://www.sems-project.eu/>) gute Erfahrungen gemacht. In naher Zukunft will die Gemeinde 100 % erneuerbare Energien nutzen. Der Energieverbrauch soll um rund 10% sinken.

„Innerhalb der fünfjährigen Projektlaufzeit wurden 400 Energieberatungen für Bürger durchgeführt, 100 Gebäude wurden voll und 200 teil-saniert. Zudem wurden 62 Wärmepumpen, 204

Solarthermieanlagen und 76 Pelletöfen installiert“, nennt Teresa Karayel, Energy Change Managerin, stolz die Erfolge im Bereich energieeffizienter Gebäude. Insgesamt gebe es mehr als 1.100 Kontakte zu Hausbesitzern. Für den Erstkontakt hat Karayel gute Erfahrungen mit der Verbreitung über Nachbarn und Handwerker gemacht. „Wir haben den Handwerkern immer wieder ins Gedächtnis gerufen, welche zahlreichen Möglichkeiten es gibt, um die Energieeffizienz zu erhöhen. Und die sind dann damit zu ihren Kunden gegangen.“ Und Hausbesitzer, die aktiv geworden sind, haben Flyer an ihre Nachbarn verteilt. 104 besonders aktive Sanierer wurden zudem mit einem „Meilenstein“ ausgezeichnet – einem Plexiglasschild, das ihr Haus als Meilenstein auf dem Weg zur 100% CO<sub>2</sub>-neutralen Kommune kennzeichnet. „Die Einladung zu einem schönen Abend mit der feierlichen Verleihung, die Erwähnung in der Zeitung, all das wirkt auch“, berichtet Karayel.

#### Kreativität in der Kommunikation

Besonders wichtig jedoch ist es aus Sicht der Energy Change Managerin von Weilerbach, kontinuierlich zu informieren, Netzwerke zu knüpfen und persönliche Ansprechpartner zu benennen. Und dabei ist durchaus auch Kreativität gefragt. So entstand im Rahmen des SEMS-Projektes in Weilerbach auch ein Trickfilm. Der Inhalt: Die bekannte Geschichte der drei kleinen Schweinchen im Zeitalter des Klimawandels neu erzählt. ■



Screenstill aus einem Film, der entstanden ist zur Motivation der Bürger: Drei Schweinchen setzen sich mit dem Energiesparwolf auseinander).

Zu sehen ist der Clip unter <http://vimeo.com/17464098>

## Parkquartier Friedrichsberg

### Richtfest für 46 neue Wohnungen in Hamburg

Ende Oktober 2012 feierte die kommunale SAGA GWG Richtfest für 46 öffentlich geförderte Wohnungen im Passivhausstandard im Hamburger Stadtteil Barmbek-Süd. Im Neubauprojekt „Parkquartier Friedrichsberg“ entstehen in drei Gebäuden 20 Zweizimmerwohnungen, 17 Dreizimmerwohnungen und neun Vierzimmerwohnungen auf dem parkartigen Gelände des ehemaligen städtischen Eilbek-Krankenhauses. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Neubauten soll 57 m<sup>2</sup> betragen. Die Nettokaltmiete liegt bei 5,80 €/m<sup>2</sup>. Zielgruppe für die neuen Wohneinheiten sind Familien und Paare.



Quelle: Architektenps.tchoban.voss

Im Elfriede-Lohse-Wächter-Ring entsteht in attraktiver Lage ein Ensemble aus drei Gebäuden mit 46 Wohneinheiten.



Weitere Informationen:  
[www.saga-gwg.de](http://www.saga-gwg.de)

## Wohnbau Gießen ausgezeichnet

### Sonderpreis „Prom des Jahres 2012“ für gelungene Sanierung



Quelle: Wohnbau Gießen GmbH

Die Sanierung des Gebäudes Trieb 1 wurde mit dem „Prom des Jahres 2012“ ausgezeichnet.

Die RWE Energiedienstleistungen GmbH zeichnet energieeffiziente, nachhaltige Immobilien und um die soziale Integration bemühte Unternehmen in Deutschland mit dem „Prom des Jahres“ aus. Zusätzlich zur Auszeichnung wurde nun zum zweiten Mal ein Sonderpreis für beispielhafte Lösungen in Quartieren und Wohnanlagen ausgelobt. Diesen erhielt die Wohnbau Gießen GmbH für das Projekt Trieb 1, eine Sanierung eines neugeschossigen Mehrfamilienhauses mit 27 Wohneinheiten aus dem Jahr 1964. Im Zuge der Sanierung wurde das Gebäude in bewohntem Zustand mit einer Fassadendämmung und dreifachverglasten Kunststoff-Fenstern sowie einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Jury würdigte auch die besonderen Kommunikations- und Unterstützungsstrategien für die Zusammenarbeit von Bauherren, Architekten, Handwerkern und

Bewohnern sowie die Anstrengungen des Vermieters, über soziale und sozialpolitische Interventionen ein gutes Umfeld für nachhaltige städtebauliche und soziale Verbesserung zu schaffen.



Weitere Informationen:  
[www.wohnbau-giessen.de](http://www.wohnbau-giessen.de) und [www.prom-des-jahres.de](http://www.prom-des-jahres.de)

# epiqr®

Die Software  
mit Bestand

## Klassen- bester!

Freude am intelligenten  
Bestandsmanagement mit epiqr®!

Effiziente Wege bei der Instandhaltung von Immobilienbeständen verfolgen, heißt ganzheitlich denken, nachhaltig verbinden und wirtschaftlich handeln. Das schafft hochwertige Lebensräume und Platz für mehr Freude.



[www.calcon.de](http://www.calcon.de)

CalCon



Fraunhofer  
IBP

eine Ausgründung des

## Badsanierungen Hauswarte besuchen gezielte Fortbildung

Um bei Fragen zu Badrenovierungen auf dem neusten Stand zu sein, besuchten Hauswarte, Mitarbeiter des Mieterservices und Vertreter des Vorstands der Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG im September das Kompetenz-Center der Firma Blome GmbH & Co. KG. Dort wurden Systeme und Produkte zur Badsanierung vorgeführt, Vorteile erläutert und Fragen beantwortet. Laut Matthias Demuth, Leiter des Mieterservices der Genossenschaft, war es Ziel des Besuches, den Hauswarten Informationen an die Hand zu geben, um die Mitglieder der Genossenschaft bestmöglich informieren und beraten zu können.



Weitere Informationen:  
[www.gartenstadt-wandsbek.de](http://www.gartenstadt-wandsbek.de)



Quelle: Blome

Mitarbeiter der Genossenschaft und der Firma Blome beim Fachseminar.

## DURCHGREIFENDE SANIERUNG IN BADEN-BADEN



Quelle: GSE

Vor der Sanierung hatte das Gebäude nur lange schmale Balkone.



Quelle: Schöck Balkonsysteme GmbH

Die neuen Balkone schaffen einen großzügigen Freisitz und verleihen dem Gebäude als strahlender Blickfang eine moderne Note.



Weitere Informationen:  
[www.gse-baden-baden.de](http://www.gse-baden-baden.de)

## Aus Alt mach Neu!

Das kommunale Wohnungsunternehmen Baden-Badens, GSE Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH, hat in die Totalerneuerung eines ehemaligen Kasernengebäudes rund 3 Mio. € investiert. Das 1954 für die französischen Streitkräfte erbaute Wohngebäude wurde nach modernen energetischen Standards saniert und bietet durch Barrierefreiheit nun zukunftsfähigen Wohnraum. Die Komplettsanierung sollte mehr Wohnqualität und eine soziale Durchmischung des Quartiers Briegelacker erreichen. „Natürlich hätten wir das Gebäude auch abreißen und ein neues bauen können“, erklärt GSE-Geschäftsführer Alexander Wieland: „Uns war aber wichtig zu zeigen, dass die Briegelackerstraße eine schöne Wohngegend ist und dass man eine Menge aus den alten Gebäuden herausholen kann.“

Im Mai 2011 begannen Sanierung und Wiederherstellung der Außenanlagen. Zunächst wurde das bereits in den 1980er Jahren erstmals modernisierte Gebäude komplett entkernt und energetisch überholt. Dabei wurden auch die alten Balkone entfernt und durch acht Balkontürme mit je vier Balkonen ersetzt. So entstand eine zusätzliche Wohnfläche von 3 x 3 m im Freien, die den Wert der Immobilie steigert und die Wohnqualität erhöht. Neben dreifach verglasten Fenstern und eines 20 cm dicken Wärmedämmverbundsystems, wurden im Rahmen der Baumaßnahmen auch vermeintliche Kleinigkeiten berücksichtigt - z. B. die Rolladenkästen aus wärmedämmendem Material eingebaut oder die Frischluftzufuhr über feuchtegeregelte Zuluftklappen kontrolliert. Zudem wurde das alte Walmdach, mit vier engen Dachgeschosswohnungen, entfernt und stattdessen auf der obersten Holzbalkendecke ein Penthouse errichtet.

Auf dem neuen Pultdach sind nun insgesamt 294 Photovoltaikmodule angebracht - mit einer Gesamtleistung von 30,3 kWp und einem Jahresertrag von ca. 27.000 kWh. Insgesamt konnte die Gebäudeeffizienz um das Vierfache gesteigert werden. Mit 46,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Primärenergiebedarf unterschreiten die Werte laut GSE sogar die Neubau-Anforderungen von 63,5 kWh/(m<sup>2</sup>a) der EnEV 2009.



## Wohnungsgenossenschaft Märkische Scholle Richtfest für siebengeschossiges Neubauvorhaben

Die Berliner Genossenschaft Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG feierte Mitte Oktober 2012 in der Düsseldorfer Straße im Stadtteil Wilmersdorf Richtfest für ein Neubauvorhaben. Hier entstehen 12 Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von 68 bis 96 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wird mit einer Fassadendämmung, einer zentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie Fußbodenheizungen ausgestattet. Ferner wird auf dem Dach des barrierefreien Siebengeschossers eine PV-Anlage installiert. „Bei der Planung des Gebäudes stand das Thema Barrierefreiheit weit oben auf der Agenda. Der Einbau eines Aufzugs ist daher selbstverständlich. Die Bäder sind sowohl mit einer bodengleichen Dusche

als auch mit einer Badewanne ausgestattet“, erläutert Jochen Icken, Technischer Vorstand der Genossenschaft. Als zusätzliche Maßnahme wird der Innenhofbereich unter Beteiligung der Mieter zu einer Grün- und Erholungsfläche umgestaltet und das Bauvorhaben durch eine Mieterbegegnungsstätte samt kleinem Café ergänzt. Die Baukosten liegen bei ca. 3 Mio. €. Die Nettokaltmiete beginnt bei 11,50 €/m<sup>2</sup>.



Quelle: Märkische Scholle

im Frühjahr 2013 soll der Bau bezugsfertig sein.

 Weitere Informationen:  
[www.maerkische-scholle.de](http://www.maerkische-scholle.de)

### Seminar Schadengruppen und Problemquellen richtig beurteilen

Instandhaltungstau, Baumängel und Bauschäden – im Tagesgeschäft werden technische Mitarbeiter und Führungskräfte von Wohnungsunternehmen immer wieder mit diesem Themenkreis konfrontiert. Häufig sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen neben technischen auch gesetzliche Restriktionen (z. B. EnEV) zu berücksichtigen. Die Praxis erfordert zunehmend vertiefte technische Kenntnisse der baujahresklassen-abhängigen Gebäudezustände sowie deren richtige Bewertung.

Der vdw Niedersachsen Bremen veranstaltet daher am **19. Februar 2013** in **Hannover**, von 9:30 - 16:30 Uhr ein Seminar, welches verschiedene typische Baumängel und -schäden an den Bauteilgruppen Flachdach/Steildach, Fassade/WDVS, Fenster/Türen, Balkon und Metallbauteile der Gebäudehülle von Wohngebäuden zu erkennen und diese mit Schätzkosten zu hinterlegen bzw. Instandsetzungsvarianten zu beurteilen hilft. Neben Methoden werden die Aspekte Qualitätssicherung sowie anhand von praktischen Anwendungen Kosten, Maßnahmen und Ausführungsmöglichkeiten exemplarisch dargestellt.

 Anmeldung und Informationen unter:  
[www.vdw-online.de](http://www.vdw-online.de)



Foto: Frank Molter



## Renovierung in Rekordzeit – die Mieter bleiben drin

Mit vorgefertigten Sanitärwänden von TECE in wenigen Tagen zum neuen Bad. Die Mieter bleiben dabei in ihren Wohnungen. TECEsystem Sanitärwände- und Schächte sind brand- und schallschutzgeprüft. Durch unsere Unterstützung in der Planungsphase bleiben Kosten und Abläufe transparent.

TECE GmbH  
Telefon: 02572 / 928-0  
[info@tece.de](mailto:info@tece.de)  
[www.tece.de](http://www.tece.de)

**TECE**  
Intelligente Haustechnik



Quelle: Saint-Gobain Weber

Bei denkmalgeschützten Fassaden, Grenzbebauungen oder Teilmodernisierungen ist eine Innendämmung oftmals die einzige Alternative.

---

## Fassadendämmung

# Innendämmung – eine sinnvolle Alternative

Die Dämmung einer Fassade ist werterhaltend, senkt den Energieaufwand und trägt aktiv zum Klimaschutz bei. In bauphysikalischer Hinsicht ist dabei eine außenseitige Dämmsystem stets zu bevorzugen. Doch auch bei denkmalgeschützten Fassaden, Grenzbebauungen oder Teilmodernisierungen muss auf eine Dämmmaßnahme nicht verzichtet werden. Hier bildet die Innendämmung mittlerweile eine Alternative.

---



**Georg J. Kolbe**  
Saint-Gobain Weber, Düsseldorf

Steigende Energiepreise erfordern Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs. Ohne Dämmung sind die Wünsche der Mieter nach einer bezahlbaren, warmen und trockenen Wohnung in älteren Gebäuden kaum erfüllbar.

In der Bestandssanierung hat die Innendämmung ein paar Vorteile. Sie kann raum- bzw. wohnungsweise ausgeführt werden. Sie ist witterungsunabhängig und ohne Gerüst und dadurch mit meist geringeren Kosten umzusetzen. Der Mieter profitiert von der schnelleren Aufheizung der Räume, wodurch sich die Behaglichkeit erhöht und das Schimmelpilzrisiko gesenkt wird.

Andererseits haftet Innendämmungen der Makel an, dass sie bauschadensträchtig seien. Diese Skepsis ist heute weitgehend unbegründet. Die Systeme sind technisch ausgereift und fehlertolerant. Fachgerecht ausgeführt sind sie bauphysikalisch unbedenklich und leistungsfähig im Sinne der EnEV. Generell empfiehlt es sich, im Vorfeld einer Innendämmmaßnahme sicherheitshalber eine dynamische Tauwasserberechnung durchzuführen. Und ein wirkungsvoller Schlagregenschutz muss vorhanden sein.

### Innendämmung und Bauphysik

Die innenseitig angebrachte Wärmedämmung verändert die Temperaturverhältnisse in der Wand. Da das Mauerwerk nicht mehr so stark von innen aufgeheizt wird, ist die Wand im Winter deutlich kälter. Die Temperatur im Wandquerschnitt sinkt so weit, dass eindiffundierender Wasserdampf kondensieren kann. Zudem trocknet die Wand nach Regenfällen langsamer aus, da von innen nahezu keine Wärme mehr geliefert wird. Ein ausreichender Schlagregenschutz der Fassade, zum Beispiel ein entsprechender Anstrich, schafft Abhilfe.

Prinzipiell gibt es Innendämmsysteme für die unterschiedlichsten Anforderungen. Unter bauphysikalischen Gesichtspunkten differenziert man zwischen kapillaraktiven bzw. diffusionsoffenen Systemen, diffusionsbremsenden Systemen sowie Systemen mit zusätzlicher Dampfbremse. Die verschiedenen Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der Wärmeleitfähigkeit, des Diffusionswiderstandes sowie des Schall- und Brandschutzes. Entsprechend eignen sich nicht alle Systeme gleichermaßen für den jeweiligen Anwendungsfall. Beispielsweise ist in Räumen mit großer Feuchtebelastung – wie etwa Badezimmern oder Wellnessbereichen – von diffusionsoffenen Lösungen abzuraten, da diese mitunter kein Gleichgewicht mehr zwischen ein- und ausdiffundierender Feuchtigkeit herstellen können. Systemübersichten bieten bei der Auswahl

umfassende Unterstützung. Zu den häufigsten Anwendungsfällen werden im Folgenden drei Dämmsysteme vorgestellt.

### Mineralische Dämmung reguliert Raumklima

Wenn eine energetische Optimierung mit einer Verbesserung des Raumklimas einhergehen soll, ist ein diffusionsoffenes, vollmineralisches Innendämmsystem die beste Lösung. Ein solches System sorgt für einen dauerhaft ausgewogenen Feuchtehaushalt und wirkt gleichzeitig schimmelpilzhemmend. Es eignet sich zur Innendämmung von Außenwänden, Geschossdecken oder Fachwerk. Auch bei der Sanierung von Kellern nach einem Feuchte- oder Schimmelschaden hat ein mineralisches Innendämmsystem viele Vorteile.

Mineralschaum-Innendämmsysteme bestehen aus einer Mineraldämmplatte, einem systemeigenen Klebe- und Armierungsmörtel sowie einer Oberbeschichtung. Da es sich um ein kapillaraktives System handelt, kann auf eine zusätzliche Dampfsperre verzichtet werden. Alle Komponenten sind so eingestellt, dass eine bestimmte Menge Wasserdampf in die Konstruktion eindiffundieren kann. Dies führt in der Winterperiode zu einer höheren Porenluftfeuchte am Übergang von Dämmplatte, Kleber und alter Wand. Das Wasser wird in Form von höherer Porenluftfeuchte sozusagen geparkt, bis es in der wärmeren Periode wieder nach innen in den Raum verdunsten kann. Man spricht bei diesen Vorgängen von einem ►

Feuchtemanagement. Die Systeme sind so eingestellt, dass im Sommer mehr Feuchtigkeit verdunstet, als im Winter anfallen kann. Die massiven und formstabilen Mineralschaum-Dämmboards sind einfach zu verarbeiten und werden wie ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht.

### Unebene Untergründe ausgleichen

Obwohl seit Jahrzehnten bewährt, werden Dämmputzsysteme in den Auflistungen gängiger Innendämmungen gerne vernachlässigt. Dämmputze sind mineralische, zementär gebundene Mörtel, die einen hohen Anteil kleiner Polystyrol-Kügelchen enthalten. Dadurch wird die Rohdichte und mit ihr die Wärmeleitfähigkeit deutlich gesenkt. Der große Vorteil von Dämmputzsystemen liegt darin, dass eine absolut lückenlose Dämmschicht hergestellt werden kann, die jegliche Konvektion sicher unterbindet. Sie werden vor allem bei der Komplettanierung älterer oder denkmalgeschützter Gebäude eingesetzt, da mittels variabler Schichtdicken selbst größere Unebenheiten ausgeglichen werden können. Aufgrund der kapillaren Leitfähigkeit sowie der fugenlosen Ausführung sind Dämmschichten bis zu einer Dicke von 60 mm ohne Nachweis möglich. Bei größeren Dicken sollten in jedem Fall feuchtetechnische Berechnungen zum Beispiel mit dem WUFI-Verfahren durchgeführt werden.

### Schlank und hochdämmend

Vakuum-Isolationspaneele, kurz VIP genannt, werden dort eingesetzt, wo besonders geringe

Aufbaustärken erwünscht sind. Es handelt sich um mikroporöse Materialien, die unter Vakuum in eine gas- und luftdichte Folie eingeschweißt und beidseitig mit XPS kaschert werden. Dadurch erreichen die Paneele einen Wärmeleitwert von 0,007 W/mK. Ein umlaufendes elastisches Dichtband an den Kanten verschließt die Stoßfugen und minimiert Wärmebrücken. Je nach Aufbau der bestehenden Wand können bereits bei einer Stärke von 30 mm die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt werden.

Als diffusionsdichtes Verbundsystem werden die Dämmelemente vollflächig verklebt und mit einer Endbeschichtung aus Putz oder Gipskarton-Bauplatten versehen. Für die Verlegung ist ein exakter, spezifisch auf das jeweilige Objekt abgestimmter Plan erforderlich. Restflächen, Tür und Fensterlaibungen werden mit XPS oder speziellen, schneidbaren Laibungsplatten ausgeglichen.

### Leitfaden für Mieter

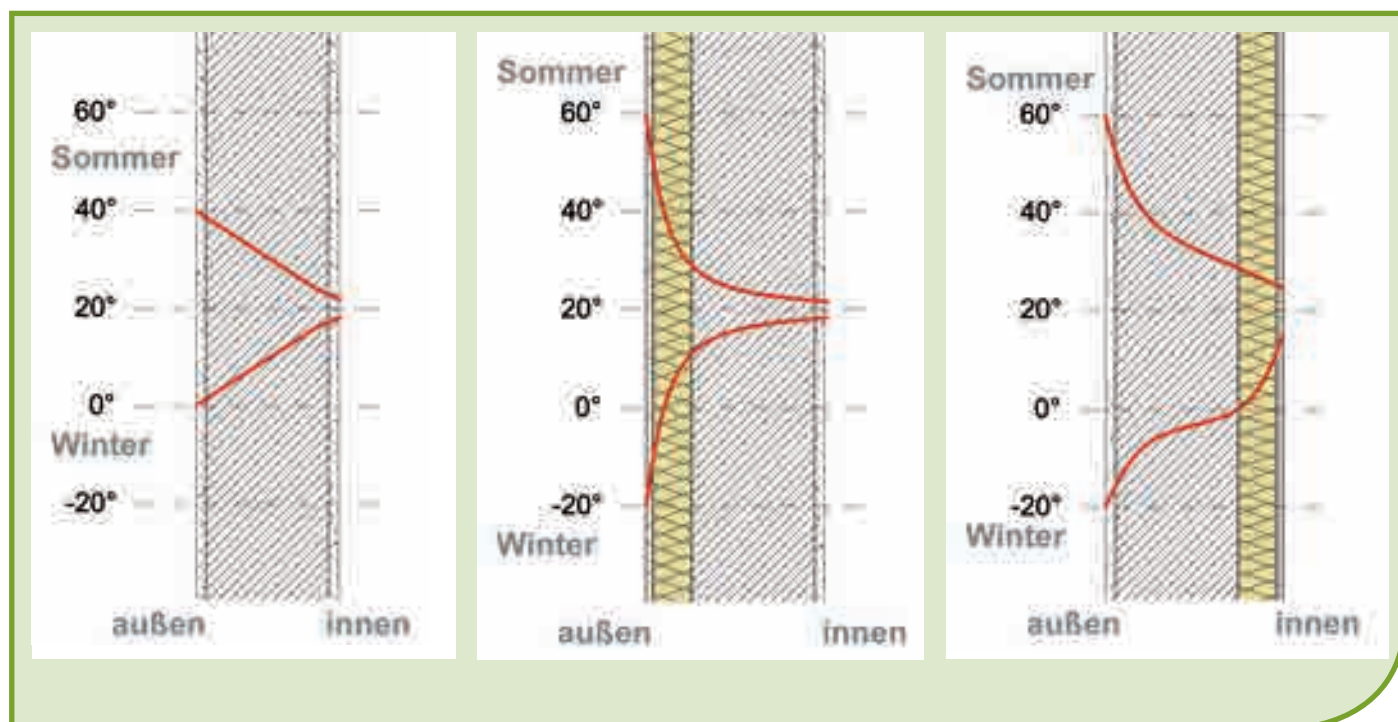
Um nachträgliche Wärmebrücken und Verletzungen der Dampfsperre zu vermeiden, muss den Mietern ein Leitfaden an die Hand gegeben werden. Dieser sollte Hinweise zu den Aspekten Lüftung, Aufhängungen und Wandgestaltung mit Tapete/Farbe enthalten. Insgesamt sind die Einschränkungen recht überschaubar. Leichtere Lasten können an jedem System zum Beispiel mit Dämmstoffdübeln befestigt werden. Schwerere Lasten können mit speziellen stabilen Dämmstoffplatten, die beim Verlegen anstelle des normalen Dämmstoffes schon eingebaut werden, befestigt werden.

### Regeln und Normen bieten Orientierung

Die technischen Regeln für die Verarbeitung eines Innendämmsystems werden durch die EnEV 2009 sowie die DIN 4108 festgelegt. Darüber hinaus bieten die Merkblätter der WTA (Wissenschaftlich-technische Arbeitsgemeinschaft für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege e. V.) dem Fachhandwerker die erforderliche Orientierung. Grundsätzlich sind die gängigen Lösungen als geschlossene und in sich abgestimmte Systeme zu verstehen. Aufgrund der komplexen Kopplung von Wärme- und Feuchte-transporten ist vom Austausch einzelner Komponenten dringend abzuraten. So wirkt sich eine andere Endbeschichtung oder Dämmplatte auf den Diffusionswiderstand des Systems aus, ein anderer Kleber hat unter Umständen nicht die erforderliche Sorption. Somit ist, neben der fachgerechten Verarbeitung, die Nutzung der systemeigenen Komponenten die wichtigste Voraussetzung, um eventuellen Bauschäden vorzubeugen.

### Ausblick

Derzeit laufen Aktivitäten zur offiziellen Zertifizierung für Innendämmssysteme. Dabei sollen unter anderem die Bereiche Herstellung und Überwachung der Systemkomponenten, Nachweise der bauphysikalischen Eignung des Systems und Schulung und Qualifizierung des Planenden und Ausführenden erfasst werden. Technische Merkblätter und Prüfverfahren ermöglichen bereits heute eine Qualitätskontrolle. ■



Mauerwerksquerschnitte mit Temperaturbereichen: Bei innen gedämmten Wänden sinkt die Oberflächentemperatur an der Außenseite im Winter deutlich weiter ab. Links: ungedämmtes Mauerwerk; mitte: außen gedämmtes Mauerwerk, rechts: innen gedämmtes Mauerwerk.

Geberit Monolith

■ GEBERIT

# Baddesign einfach installiert.



**KNOW  
HOW  
INSTALLED**

Die innovativen Geberit Monolith Sanitärmodule vereinen zeitloses Design mit den Vorzügen moderner Sanitärtechnik. Zum Geberit Monolith für das WC gibt es passend das Sanitärmodul für den Waschtisch. Nahezu universell einsetzbar in Kombination mit den meisten Waschtisch-Keramiken und mit Stand- wie Wandarmaturen. Geradezu ideal bei Sanierungen und Modernisierungen, die schnell und ohne großen Aufwand durchgeführt werden sollen. Erfahren Sie mehr auf → [www.geberit.de/monolith](http://www.geberit.de/monolith)



interior  
innovation  
award  
2012  
Winner



reddot design award  
winner 2012



Quelle: Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG

Waschcafé-Eröffnung - ein Beitrag zur Vernetzung in der Nachbarschaft: In der Siedlung Spandau betreibt die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG ein sog. Waschcafé, das auch als Kommunikationsort dient.

## Studie über Wohnwünsche

# Bei den zukünftig Älteren stehen gemeinschaftliche Wohnformen hoch im Kurs

Ältere Menschen werden als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt immer wichtiger. Doch wie wollen sie eigentlich wohnen? Um dies herauszufinden, befragte das Forschungsinstitut empirica Berlinerinnen und Berliner im Alter zwischen 45 und 64 Jahren. Was diesen „zukünftig Älteren“, wie die Studienautoren die Gruppe nennen, vorschwebt, ist nicht nur für die Wohnungswirtschaft in der Hauptstadt aufschlussreich.

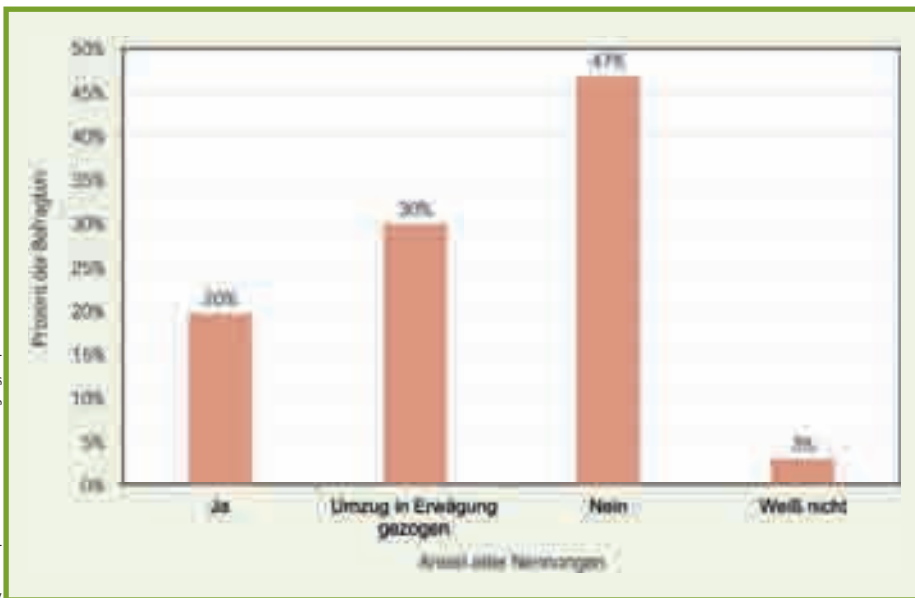


**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Dass die meisten Menschen im Alter wenn irgend möglich nicht ins Alten- oder Pflegeheim ziehen wollen, ist keine neue Erkenntnis. Doch die empi-

rica AG wollte es in ihrer repräsentativen Onlinebefragung genauer wissen und fragte die Wohnwünsche detailliert ab. Das zentrale Ergebnis: Eine deutliche Mehrheit, nämlich 62,7%, äußerte ihre Präferenz für gemeinschaftliche Wohnformen. Dagegen erklärten nur 37,3% der Befragten, am liebsten allein beziehungsweise mit ihrem Partner oder ihrer Partnerin zusammenzuwohnen. Das Ergebnis der Befragung bedeutet laut Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsit-

zende von empirica und Hauptautorin der Studie, jedoch nicht, dass die Mehrheit der Menschen eine Senioren-Wohngemeinschaft gründen möchte. Denn unter gemeinschaftlichen Wohnformen versteht empirica das Wohnen im Familienverbund ebenso wie das Wohnen mit Freunden oder Gleichgesinnten und das generationenübergreifende Wohnen - und zwar nicht nur in derselben Wohnung, sondern auch im selben Haus oder in der Nachbarschaft. Das heißt, so Frau Dr. Krings-



Die Frage „Planen Sie eventuell noch einen Umzug?“ beantworteten 20% der befragten 45- bis 64-Jährigen mit ja.

Heckemeier: „Es wird Gemeinschaft gesucht, aber gleichzeitig auch Privatheit.“

Befragt wurden von empirica nicht Menschen im Rentenalter, sondern „zukünftig Ältere“ zwischen 45 und 64 Jahren. 817 Personen beteiligten sich an der Studie, die im Auftrag der LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover (LBS Nord) und der Berliner Sparkasse verfasst wurde und die den Titel „Generationenübergreifendes Wohnen in Berlin. Wünsche, Perspektiven, Erfordernisse“ trägt.

### Überraschende Ergebnisse

Noch zwei andere Ergebnisse der Studie dürfte mancher Experte nicht unbedingt erwartet haben. So ist die Umzugsbereitschaft der 45- bis 64-Jährigen hoch: 20% der Befragten planen konkret einen Umzug, 30% ziehen ihn immerhin in Erwägung. Wenn aber der Wohnort gewechselt wird, so zieht es die zukünftig Älteren – anders als oft dargestellt – nicht zwingend in die Innenstadt: 61,8% würden am liebsten im Grünen wohnen, während nur 35,1% explizit dem städtischen Wohnen den Vorzug geben.

Obwohl sich die empirica-Untersuchung auf Berlin beschränkt, sind die Ergebnisse nicht allein für Millionenstädte aufschlussreich. Jedenfalls zeigte auch eine Befragung, die die Stadt Düsseldorf 2010 unter Bürgerinnen und Bürgern ab 55 Jah-

ren durchführte, eine hohe Aufgeschlossenheit gegenüber gemeinschaftlichen Wohnformen: Immerhin 28% der Befragten erklärten damals, sie möchten im Alter in einem Wohnprojekt leben, während 45% das Wohnen im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung bevorzugten. Von den Teilnehmern im Alter zwischen 55 und 59 Jahren gaben sogar 40% zu Protokoll, sie könnten sich am ehesten die Beteiligung an einem Wohnprojekt vorstellen. Die Frage nach dem Wohnen im nachbarschaftlichen Verbund wurde in Düsseldorf nicht gestellt.

In einer weiteren, dieses Mal bundesweiten Befragung von über 50-Jährigen, die das Meinungsforschungsinstitut TNS Emnid 2011 im Auftrag mehrerer Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft vorlegte, erklärten 32% der Befragten ihre Offenheit gegenüber dem Mehrgenerationenwohnen. Weitere 16% sagten aus, im Alter gern bei Kindern oder Verwandten wohnen zu wollen.

### Generationenübergreifende Nachbarschaft

Spezifisch für Berlin ist jedoch die große Bedeutung des Mietwohnungsbestands. Die Mehrheit der Befragten (66,3%) sieht sich auch künftig zur Miete wohnen. Besonders attraktiv scheinen dabei Genossenschaften zu sein: Fast jeder fünfte Befragte kann sich eine Mitgliedschaft in einer Genossenschaft vorstellen. Eigentum spielt in der

## WOHNWÜNSCHE DER ZUKÜNFTIG ÄLTEREN

Die empirica-Studie steht kostenlos zum Download bereit:

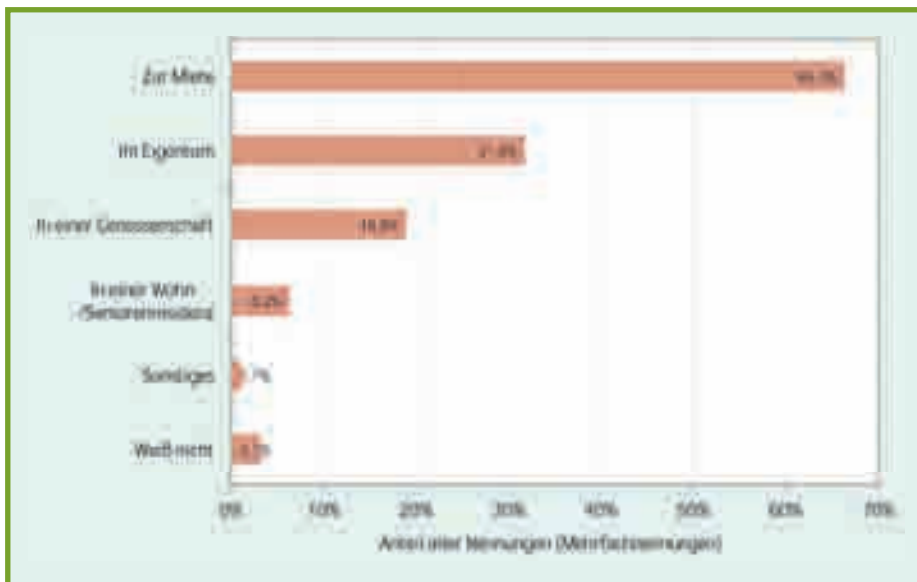
[www.lbs.de/nord/service/infomaterial/regionale-broschueren](http://www.lbs.de/nord/service/infomaterial/regionale-broschueren)



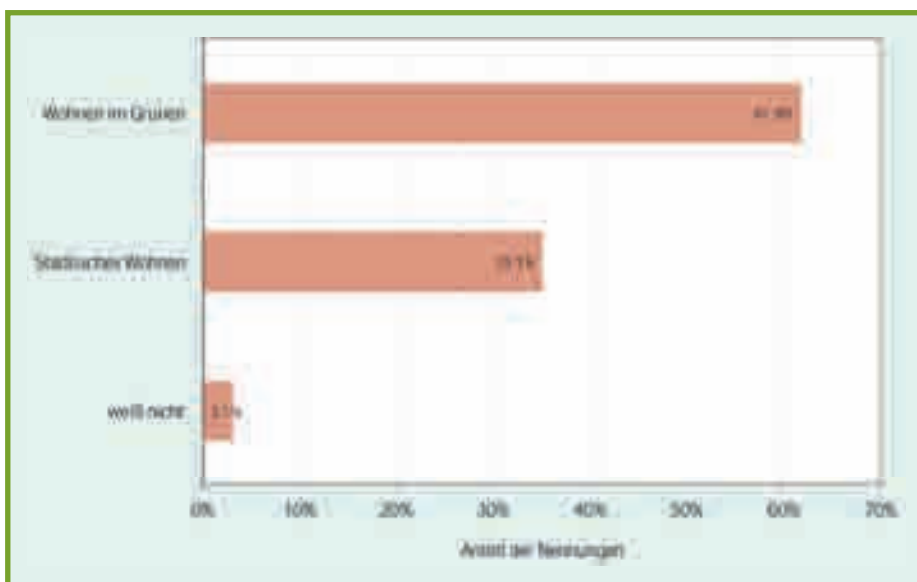
Mieterstadt Berlin dagegen auch für die reiferen Jahrgänge eine untergeordnete Rolle, und in eine Seniorenresidenz zieht es nur gerade 6,2% der Befragten.

Das hat weit reichende Folgen, wie Frank Speckmann, als Regionaldirektor Berlin der LBS Nord einer der Auftraggeber der Studie, festhält: „Da Berlin nach wie vor eine Mieterstadt ist, in der 86,3% aller Bürger zur Miete wohnen, sind vor allem Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften aufgerufen, gezielt die Entwicklung ihrer Bestandsquartiere in Richtung generationenübergreifende Nachbarschaften zu steuern.“

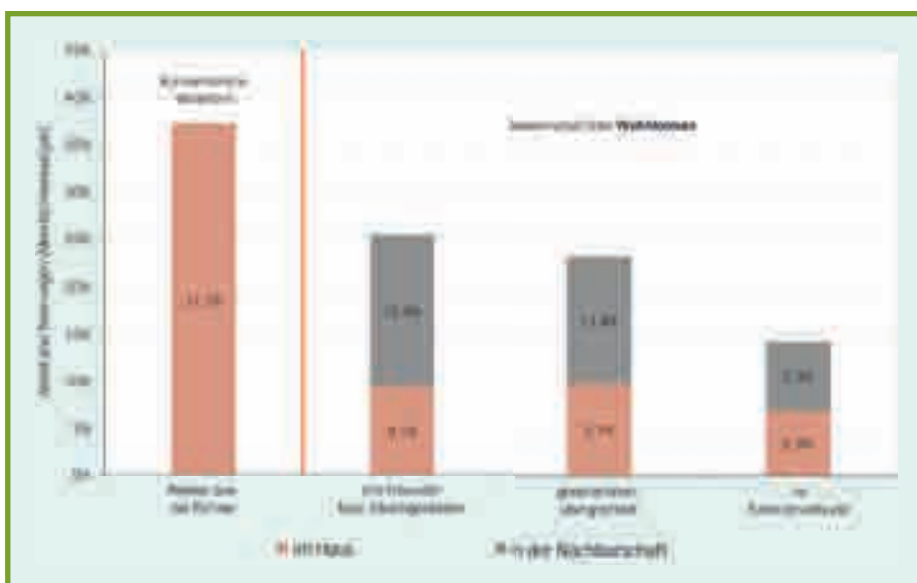
Dabei verweisen die Autoren um Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier auf gute Beispiele – etwa im Märkischen Viertel, wo das landeseigene Wohnungsunternehmen Gesobau u. a. mit der Nachbarschaftsetage und dem Netzwerk Märkisches Viertel das Miteinander unterschiedlicher Altersgruppen in der Großsiedlung fördert. Ebenfalls als vorbildlich betrachtet empirica das Engagement der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, die in der in den 1970er Jahren errichteten Siedlung Spandau ein ausdifferenziertes Wohnangebot für unterschiedliche Altersgruppen bereithält. Zudem gibt es dort ein Waschcafé, das nicht nur die Möglichkeit zum Wäschewaschen und -trocknen bietet, sondern auch als interkultureller und generationenübergreifender Treffpunkt dient. ▶



Erfreuliches Ergebnis für Genossenschaften: Die Frage „Wie würden Sie nach einem Umzug wohnen wollen?“ beantworteten 18,8% mit „in einer Genossenschaft“.



Die meisten älteren Menschen zieht es in die Innenstadt? Irrtum: 61,8% der befragten 45- bis 64-Jährigen präferieren eine Wohnlage im Grünen.



Bei der Frage nach der präferierten Wohnform setzte sich das gemeinschaftliche Wohnen in unterschiedlichen Ausprägungen durch.

Als Beispiel eines neuen Wohnprojekts nennt die Studie das genossenschaftliche Großvorhaben Möckernkiez (s. DW 11/2012, S. 14). Solche Wohnprojekte haben laut Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier in Berlin und anderen Städten in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Nach Angaben der vom Berliner Senat beauftragten Netzwerkagentur Generationenwohnen gibt es allein in der Hauptstadt mindestens 140 Baugemeinschaftsvorhaben (die auf Wohneigentum basieren) und Wohnprojekte (die genossenschaftlich organisiert sind oder Mietwohnungen anbieten).

**Verstärktes Engagement**

Dabei ergibt sich laut Frau Dr. Krings-Heckemeier allerdings ein Widerspruch: Während die Mehrheit der Menschen, die an gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert sind, Mietwohnungen nachfragen, entsteht die überwiegende Zahl der innovativen Projekte im Eigentumsbereich. „Ich verstehe die Studie deshalb als Anregung, dass sich die Wohnungsunternehmen im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens verstärkt engagieren“, sagt die empirica-Vorstandsvorsitzende. Auch die Politik sei in der Pflicht, es zu ermöglichen, dass solche Projekte nicht nur an der Peripherie, sondern auch in zentralen Lagen der Stadt realisiert werden könnten.

Ihren Beitrag leisten wollen auch die Finanzierungsinstitute. LBS-Regionaldirektor Speckmann erklärt jedenfalls die grundsätzliche Bereitschaft seines Instituts, künftig auch innovative Wohnprojekte zu finanzieren. Und Heinz Helmut Müller, Direktor Immobilien der Berliner Sparkasse, unterstreicht: „Die Studie zeigt angesichts des demografischen Wandels dringenden Handlungsbedarf, für ältere Menschen bezahlbare und seniorengerechte Wohnangebote zu entwickeln.“ ■



## Bayerischer Energiepreis 2012 Gewofag erhält Auszeichnung im Bereich Fernwärme



Für das Projekt „Rücklauf-temperatursenkung in Fernwärmenetzen, 2,3-Leiter-System“ erhielt die Gewofag den bayerischen Energiepreis 2012. Der Bayerische Staatsminister für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie Martin Zeil überreicht den Preis Gewofag-Mitarbeiter Wilfried Ebster.

Für das Projekt „Rücklauf-temperatursenkung in Fernwärmenetzen, 2,3-Leiter-System“ ist die Gewofag Holding GmbH mit dem Bayerischen Energiepreis ausgezeichnet worden. Das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt München erhielt den alle zwei Jahre vergebenen Preis in der Kategorie „Anlagen und Prozesstechnik“. Das unter Federführung von Gewofag-Techniker Wilfried Ebster zusammen mit der Ludwig-Maximilians-Universität München und der Münchener Hochschule für angewandte Wissenschaften entwickelte System ermöglicht Wohnungsunternehmen als Abnehmer von Fernwärme eine um bis zu 30% niedrigere Grundgebühr. Erreicht wird dies durch niedrigere Primär-Rücklauf-temperaturen sowie verwendete kleinere Rohrleitungen. Durch andere Energiedifferenzen in der Gesamtanlage des Verbrauchers ergeben sich darüber hinaus geringere Energieabstrahlverluste und eine zusätzliche Mehrleistung. Der signifikante wirtschaftliche Vorteil der Fernwärmeerzeuger kann auch an den Endverbraucher weitergegeben werden – die Heizkosten sinken.

Weitere Informationen:  
[www.gewofag.de](http://www.gewofag.de)

## Seminar Schimmelbefall – Ursachen und Maßnahmen

Schimmelpilzbefall ist nicht einfach wegzudiskutieren. „Problem erkannt“ heißt noch lange nicht „Gefahr gebannt“. Eine Minimierung der Gefahren ist jedoch durch die Einhaltung von Normen und Regelwerken bei der Sanierung von Gebäuden oder durch geringinvestive Maßnahmen möglich. Das Seminar des VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften am **16. Januar 2013** in **Dresden** klärt auf, welche Vorschriften oder Maßnahmen zu beachten sind und welchen Anteil Mieter an der Problematik haben. Thematisiert werden u. a. die Anforderungen der EnEV an luftdichte Gebäudehüllen, das Nutzerverhalten, Baumängel wie Wärmebrücken, Hochbau-Sanierungstechniken, Dämmmaßnahmen am und im Gebäude, geringinvestive Sanierungsmaßnahmen sowie Lüftungsanlagen im Wohnungsbau. Das Seminar richtet sich überwiegend an Hausverwalter, Techniker und Hauswarte.

Weitere Informationen: [www.vswg.de](http://www.vswg.de)  
Anmeldung: [hambrom@vswg](mailto:hambrom@vswg)

## Rauchwarnmelderpflicht in NRW LEG-Wohnungen bereits komplett ausgestattet

Das Wohnungsunternehmen LEG NRW GmbH begrüßt – wie auch die NRW-Wohnungswirtschaft – die ausgewogene Rauchwarnmelderpflicht. Entsprechend des Kabinettsbeschlusses der nordrhein-westfälischen Landesregierung ist zum 1. April 2013 für alle Neubauten die Installation von Rauchwarnmeldern verpflichtend, während für bestehende Wohnungen eine Übergangsfrist bis zum 30. Dezember 2016 vorgesehen ist. Bereits seit 2007 hat die LEG nach und nach ihren gesamten eigenen Bestand von rund 91.000 Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. „Als verantwortungsbewusstes, großes Wohnungsunternehmen haben wir uns bereits lange vor dem Inkrafttreten von landesgesetzlichen Vorgaben freiwillig dazu entschieden, unseren gesamten Bestand mit Rauchmeldern auszustatten. Die Sicherheit unserer Mieter ist uns äußerst wichtig“, so Thomas Hegel, Sprecher der LEG-Geschäftsführung (CEO). Rauchwarnmelder wurden sowohl in allen Schlaf-, Kinderzimmern und Wohnzimmern installiert als auch in den Allgemeinbereichen, z. B. in Treppenhäusern. Die LEG hat sich für hochwertige Geräte entschieden. Die Erstinstallation der Rauchmelder war und ist für LEG-Mieter kostenfrei. Die Wartung der Rauchmelder wird über die Betriebskosten abgerechnet.

Weitere Informationen:  
[www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de)

## Gekonnt optimiert: Unsere betriebswirtschaftliche Analyse Ihrer Prozesse.



Als innovativer Partner verbinden wir Welten. Zum Beispiel mit der betriebswirtschaftlichen Analyse Ihrer Technik und Prozesse. Unser interdisziplinäres Projektteam entwickelt für Sie bereichsübergreifend genau Ihre Lösung. Erfahren Sie mehr unter [www.comlineag-immobilien.de](http://www.comlineag-immobilien.de)

**COMLINEAG**  
Innovationspartner für IT-gestützte  
Prozesse und Technologien

## KOLUMNE TECHNIK

## » Brückenangelegenheiten

Morgens, wenn die Dächer bereift sind oder eine leichte Schneeschicht gefallen ist, kann man es wieder sehen. Auf den Dächern werden Muster sichtbar: Weniger Schnee oder Reif an den Stellen, wo mehr Wärme durchfließt. Oft zeigen sich Wärmebrücken z. B. dort, wo Doppelhaushälften aneinander gebaut sind. Man kann das „Low-Budget-Thermografie“ nennen. Wie bei echter Thermografie braucht man zwar Hintergrundwissen, wenn man daraus Schlussfolgerungen ziehen will (es gibt schließlich auch unbeheizte Dächer). Aber ein Phänomen wird deutlich: die Wärmebrücke.

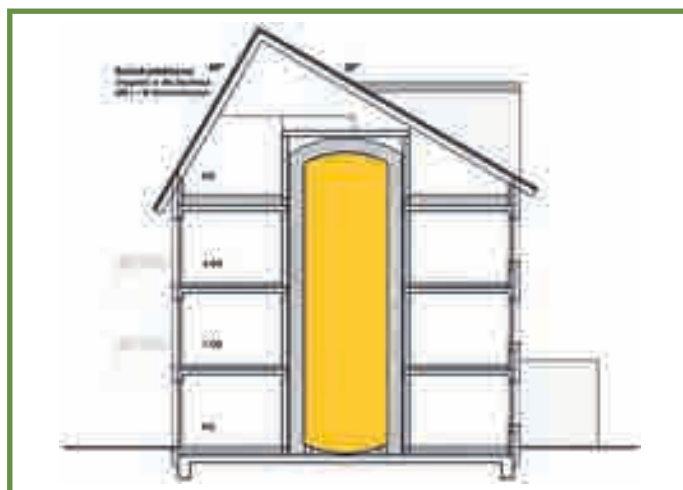
Wärmebrücken entstehen in Bereichen, in denen mehr Wärme abfließt als nebenan, z. B. an Außenecken von Gebäuden (die gibt es bei allen Gebäuden) oder an Stellen, wo gut und schlecht wärmeleitende Bereiche aneinandergrenzen (die gibt es vor allem bei Gebäuden mit Dämmschichten). Bei energetischer Modernisierung im Gebäudebestand verbleiben Wärmebrücken besonders oft an auskragenden Bauteilen (Balkonplatten, Seitenwände von Loggien) und am Übergang von Kellerinnenwänden zur Kellerdecke. Im Neubau sind oft Fensterlaibungen und Fensterstürze betroffen.

Forscher aus Aachen haben festgestellt, dass es in Neubauten nicht mehr schimmelt als im Gebäudebestand – aber auch nicht weniger – und dabei sind Wärmebrücken „mitschuldig“, vor allem an Fensterlaibungen. Übrigens: Die Wärmebrücke befindet sich am Übergang von Glasfläche zum Rahmen!

Das Wissen über Wärmebrücken und deren Vermeidung ist inzwischen vorhanden. Frei nach Marx kommt es aber darauf an, sie zu vermeiden. Bei energieeffizienten Gebäuden können Wärmebrücken immerhin bis zu 20 % zusätzlichen Wärmeverlust verursachen, von den Schimmelproblemen ganz zu schweigen. Und eine Lüftungsanlage ist bei Schimmel an Wärmebrücken keine Lösung, hier muss ein Baumangel verhindert werden. Es lohnt sich also, in der Planung besonders darauf zu achten. Belohnt wird dies auch mit einem Bonus in der Energiebedarfsberechnung, der im Einzelfall schon mal 10 % des Primärenergiebedarfs ausmachen kann.



**Ingrid Vogler**  
Referentin Energie, Technik, Normung  
GdW, Berlin



Quelle: Gewoba Nord

In Schleswig entsteht das zweite Sonnenhaus-Projekt der Gewoba Nord.

## Gewoba Nord Neue Sonnenhäuser in Schleswig

Ende November feiert die Gewoba Nord Baugenossenschaft eG mit einem Speicherfest die Aufstellung des ersten von zwei jeweils 68.000 l fassenden Solarspeichern für ihr nächstes Sonnenhaus-Projekt, für das die Erdarbeiten im September begannen. Nach dem bereits fertiggestellten Projekt in Harrislee bei Flensburg errichtet die Genossenschaft nun die nächsten Mehrfamilienhäuser, die über 50 % ihres Wärmeenergiebedarfs durch die Nutzung der Sonne decken. In der Schleswiger Königsberger Straße 20-50 entstehen 54 Wohneinheiten verteilt auf drei Mehrfamilienhäuser, von denen zwei wegen ihrer Nord-Süd-Ausrichtung als Sonnenhaus konzipiert wurden und das Dritte über einen Wärmeverbund mitversorgt wird. Die Sonnenenergie erhitzt über in die Dachhaut integrierte Sonnenkollektoren eine Trägerflüssigkeit in einem Solarspeicher. Dieser ca. 68 m<sup>2</sup> große von der Kellersohle bis zum Dach reichende und in der Gebäudemitte platzierte Pufferspeicher (Durchmesser: 2,90 m, Höhe 10,50 m) speichert die Solarwärme für Heizung und Warmwasser über mehrere Tage oder sogar Wochen. Die zentrale Trinkwassererwärmung erfolgt über einen externen 600l-Brauchwasserspeicher, bei dem die Trinkwasserhygiene durch regelmäßiges Aufheizen über 60°C gewährleistet wird. Auf rund 3.600 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen hochwertige 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die über Balkon oder Terrasse, hochwertige Einbauküchen und moderne barrierearme Dusch- und Wannenbäder verfügen. Die Baukosten belaufen sich auf rund 7,7 Mio. €. Die Mehrkosten für das innovative Energiekonzept liegen pro Haus bei ca. 250.000 €. Das Besondere auch hier: Die Wohnungen werden zu einer Bruttowarmmiete angeboten, die sämtliche Nebenkosten enthält und für die Dauer von drei Jahren fixiert ist.



Weitere Informationen:  
[www.gewoba-nord.de](http://www.gewoba-nord.de)

## Energiekosten

### Verbrauchsabhängige Abrechnung wird Standard in Europa

Im Oktober 2012 hat der Rat der Europäischen Union die EU-Energieeffizienzrichtlinie angenommen. Sie soll helfen, das Klimaziel zu erreichen, den Gesamtenergieverbrauch in der EU bis 2020 um 20% zu verringern. Die Mitgliedstaaten können bis Mitte 2014 die Bestimmungen dazu in der nationalen Gesetzgebung verankern. Die Abrechnung von Wärme, Kälte und Warmwasser soll auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs

mindestens einmal jährlich erfolgen, damit Nutzer ihren Energieverbrauch beeinflussen und Verbrauchsinformationen in kürzeren Abständen erhalten.



Weitere Informationen:  
[www.evve.de](http://www.evve.de)

## Deutscher Solarpreis 2012

# mgf erhält Auszeichnung für den Einsatz erneuerbarer Energien

Ende Oktober 2012 verlieh die Europäische Vereinigung für Erneuerbare Energien Eurosolar in Wuppertal den Deutschen Solarpreis 2012. Zum 19. Mal wurden innovative Projekte, Initiativen und Persönlichkeiten ausgezeichnet, die sich für erneuerbare Energien einsetzen. Preisträger in der Kategorie „Solares Bauen und Stadtentwicklung“ wurde die Hamburger Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G. (mgf) für die energetische Sanierung von 113 Wohnungen in den Reihenhäusern Feldschmiede 1-13. Die Siedlung stehe exemplarisch für das Gesamtkonzept der Modernisierung des Wohnungsbestandes. Die Genossenschaft zeige, dass sich der Einsatz erneuerbarer Energien - z. B. der nachträgliche Einbau großer Solaranlagen - im Mietwohnungsbau für Umwelt, Mieter und Wohnungsunternehmen lohne, so die Begründung der Jury. Im Rahmen der Preisverleihung erhielten zudem drei deutschlandweit herausragende Gebäude sowie eine Schule Solarpreis-Plaketten. Weitere Auszeichnungen wurden in den Kategorien „Städte/Gemeinden, Landkreise und Stadtwerke“, „industrielle, kommerzielle oder landwirtschaftliche Betriebe/Unternehmen“, „lokale oder regionale Vereine/Gemeinschaften“ und „persönliches Engagement“ (Sonderpreis) vergeben.

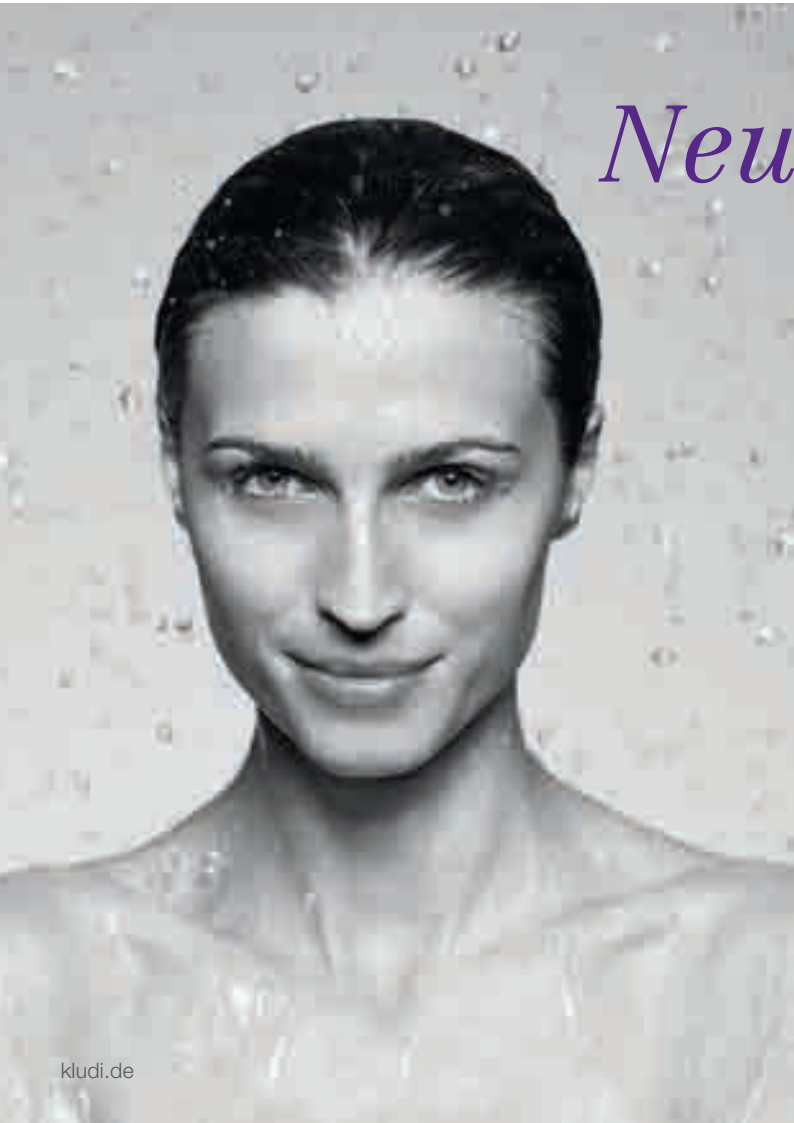


Quelle: Eurosolar/EnergieAgentur.NRW

Der NRW-Umweltminister Johannes Remmel (1. v.l.) verleiht den Preis an mgf-Vorstand Matthias Diekhöner, mgf-Prokurist Eckhard Sayk und mgf-Vorstand Uwe Jentz (4., 5. und 6. v.l.).



Weitere Informationen:  
[www.eurosolar.org](http://www.eurosolar.org)



## Neue Klassik

KLUDI OBJEKTA erfrischt mit neuem Design in bewährter Qualität. Architektonische Klarheit wird kombiniert mit weichen Konturen und leichten Wölbungen. So bleibt der Klassiker auch in Zukunft ein Allround-Talent im Objekt wie im privaten Bereich.



## Kleine Ursache, große Wirkung:

# Geringinvestive Maßnahmen zum Energieeinsparen

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG setzt auf einen Energiesparprozessor, der an bestehenden Heizungsanlagen Energieeinsparungen von nachweislich mindestens 6 % erzielt. Bericht über eine energetische Optimierung mit geringinvestiven Maßnahmen.



**Andreas Knüvener**  
Brunata, Hürth

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG (GWG 1897) ist mit rund 2.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten eine feste Größe auf dem Kölner Wohnungsmarkt. Gemäß dem Motto „Wohnen in den eigenen vier Wänden“ ist es für die GWG 1897 ein wichtiges Anliegen, ihre Mitglieder durch gute Dienstleistungen und Wohnungsangebote bestmöglich zu versorgen. Wichtig ist der Genossenschaft dabei, ihren Gebäudebestand kontinuierlich zu optimieren, für die Mitglieder eine hohe Wohnqualität zu erreichen und mit attraktiven Angeboten ihre Wettbewerbsfähigkeit auf dem Kölner Wohnungsmarkt dauerhaft sicherzustellen. Dazu gehört auch, dass die Genossenschaft seit 2003 die energetische Sanierung des Bestandes sowie den Wohnungsneubau unter Verzicht auf die Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Heizenergie in den Vordergrund ihrer Investitionspolitik stellt. So war die GWG 1897 eine der ersten Betreiber einer Erdwärmanlage in Köln und nahm als einziges Unternehmen aus dem Rheinland an einem Wettbewerb des Bundesbauministeriums teil, bei dem es um den Austausch von Nachtstromspeicherheizungen im Bestand gegen Heizungen ging, die mit regenerativen Energien betrieben werden. Aktuell plant man bei einem Neubau eine Wärmepumpe, die über einen Solareisspeicher bedient wird. Der Strom für die Wärmepumpe soll in Eigenregie durch eine Photovoltaikanlage produziert werden.

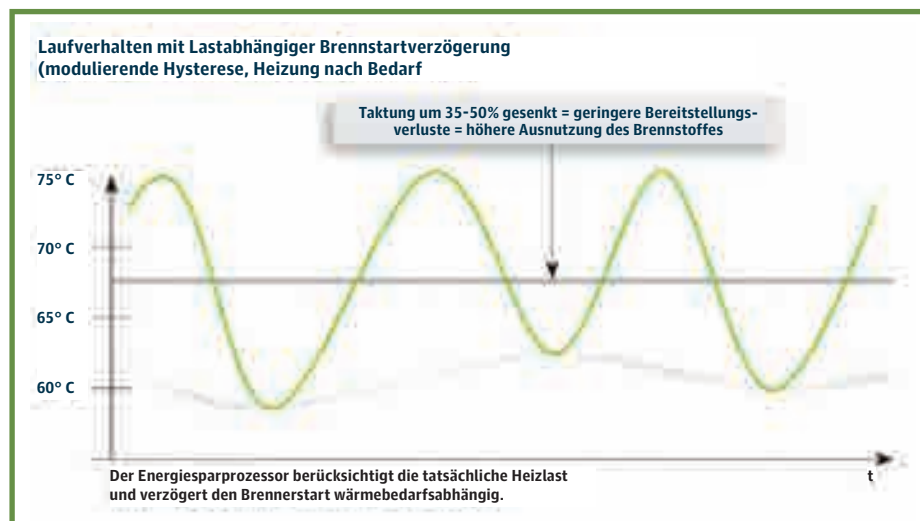
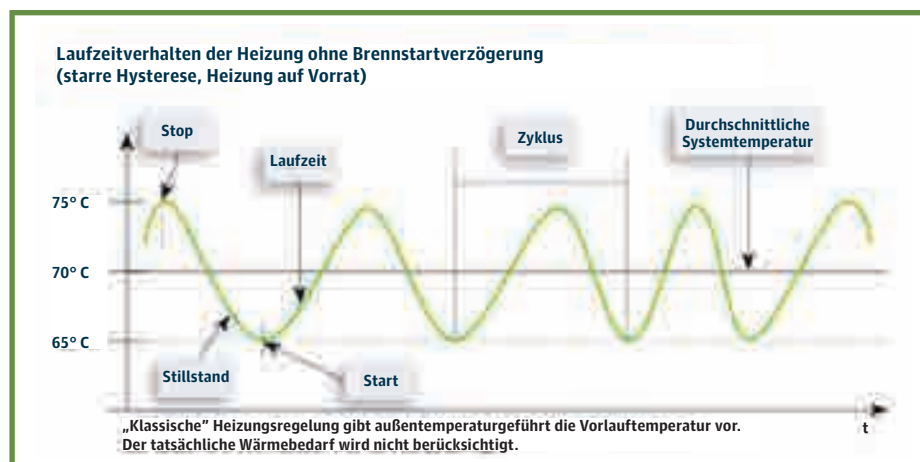
### Energieeffizienz bei älteren Heizungsanlagen verbessern

Begibt man sich auf die Suche nach Liegenschaften, bei denen Bedarf an geringinvestiven, die

Energieeffizienz steigernden Maßnahmen besteht, wird man schnell fündig: 70% aller Öl- und Gasheizungen in Deutschland sind älter als zehn Jahre, funktionieren aber noch hervorragend. Allerdings arbeiten sie nicht so effizient, wie es neue Heizanlagen heute können.

Ein Beispiel: Heizkessel sind so berechnet, dass sie auch bei Außentemperaturen von etwa -12 °C über ausreichend Heizleistung verfügen. Das heißt, dass sie an rund 350 Tagen im Jahr über-

dimensioniert sind. Aus diesem Grund schalten sich ältere Anlagen häufig ein und aus, was zu unnötigen Energieverlusten führt. Während der häufigen Brennerstartphasen erreicht die Anlage nicht ihren optimalen Wirkungsgrad und das permanente Aufheizen „auf Vorrat“ verursacht unnötige Abstrahlverluste. Auch in zahlreichen – teilweise denkmalgeschützten – Gebäuden der GWG 1897 befinden sich Heizungsanlagen älteren Baujahrs.



### Wenig investieren – viel sparen

Conrad Hürth, Leiter Key-Account-Management des Hürther Abrechnungsservice-Spezialisten Brunata und als Berater für die GWG 1897 verantwortlich, brachte dieses Thema im Rahmen eines Kundenbesuches zur Sprache und präsentierte GWG-Vorstand Michael Schwenk sowie dem Technischen Leiter, Reinhold Schmies, mit einem „Energiesparprozessor“ eine interessante Lösung. Durch den Einsatz dieses Gerätes lassen sich bei bestehenden Heizungsanlagen Energieeinsparungen von nachweislich mindestens 6 % erzielen, ohne dass dazu hohe Investitionen notwendig wären.

Der Energiesparprozessor amortisiert sich i. d. R. in einem Zeitraum von maximal 36 Monaten. Dazu wird vor dem Einbau des Gerätes eine individuelle Einsparprognose sowie eine Amortisationsrechnung erstellt. Nach der Montage werden die erzielten Einsparungen exakt erfasst und entsprechend dokumentiert. Wird die Mindestprognose während der 14-tägigen Testphase nicht erreicht, erhält der Kunde keine Rechnung und das Gerät wird kostenlos ausgebaut. Diese Argumente überzeugten auch GWG-Vorstand Schwenk, seit mehr als zehn Jahren an der Spitze der Genossenschaft und Pilotprojekten gegenüber durchaus aufgeschlossen. So gab der Manager – zunächst für zwei Testliegenschaften – den Auftrag zum Einbau.

### Wie funktioniert es?

Der Energiesparprozessor wird am Heizkessel montiert und bewirkt durch eine gezielte, dosierte Verzögerung des unteren Einschaltpunktes und anschließendem Aufheizen auf den von der Originalregelung vorgegebenen oberen Ausschaltpunkt eine Umwandlung der so genannten „starrten Hysterese“ in eine lastabhängig dynamische Hysterese. Dabei wird das zu häufige An- und Abschalten der Heizkesselanlagen deutlich zu Gunsten längerer Aufheizzeiten pro Takt reduziert. Dies wiederum vermeidet Betriebs- und Bereitstellungsverluste und führt folglich zu einer spürbaren Energieeinsparung. Das intelligente Brennerstartmanagement berücksichtigt dabei die tatsächliche Heizlast und senkt die Häufigkeit von Brennerstarts in Abhängigkeit vom Wärmebedarf. Neben der Senkung des Verbrauchs und der damit verbundenen Energiekosten wird auch die Schadstoffemission vermindert und die Störfähigkeit der Heizanlage gesenkt. Wichtig dabei: Anders als bei vielen anderen geringinvestiven Sofortmaßnahmen greift dieses Steuergerät nicht in die Regelstrategie der Heizanlage ein und nimmt keine Anpassungen der Vorlauftemperatur vor. Damit sind Komfortverluste für die Bewohner oder Gewährleistungsprobleme kein Thema.

### Erwartungen übertroffen

Bei der ersten der beiden getesteten Liegenschaften handelt es sich um ein sechsgeschossiges Objekt mit 32 Wohneinheiten und rund 2.060 m<sup>2</sup> beheizter Wohnfläche. Als Heizung kommen zwei Vaillant GP210-Kesselanlagen mit jeweils 160 kW aus dem Jahr 1995 mit Weishaupt-Gebläsebrennern WG30N und einer Regelung vom Typ Centra MCR40 zum Einsatz. In drei Vergleichszeiträumen – Spätherbst 2009 bis 2010, 2010/11 sowie 2011/12 – wurden jeweils 437, 419 und 352 MWh Energie in Form von Erdgas zur Raumbeheizung eingesetzt. Ab Anfang November 2011 begann eine tageweise wechselnde Testphase jeweils mit bzw. ohne Aktivierung des Energiesparprozessors bei einer Energieeinsparprognose von mindestens 8%.

Das Ergebnis der 16-tägigen Testphase zwischen dem 21. Oktober und 6. Dezember 2011 übertraf diese Prognose: 9,9% weniger Energieverbrauch bei einem rechnerischen Einsparpotenzial von rund 2.300,- €/a. Der Energiesparprozessor wurde daraufhin über den gesamten Winter – nun kontinuierlich – weiterbetrieben und das energetische Einsparergebnis gegen Ende der Heizperiode insgesamt bilanziert. Zu diesem Zweck wurde der Energieeinsatz der obengenannten



Quelle: Autor

Architekt Reinold Schmies (links) und Michael Schwenk, Vorstandsvorsitzender der GWG 1897 eG

drei Vergleichsperioden zu den insgesamt in den Wohnungen angefallenen Verbrauchseinheiten in Relation gesetzt, die auch zur Verteilung der jährlichen Heizkosten herangezogen werden. Die diesem Vergleichsansatz zugrunde liegende Überlegung besagt, dass für die im Wohnraum genutzte und in Form von Verbrauchseinheiten ▶



## Ein frohes Fest



**KIRCHHOF PROWOH®**  
Die Software für die Wohnungswirtschaft

## und einen guten Start ins neue Jahr!

G. Kirchhof GmbH  
EDV-Beratung  
Graf-Adolf-Str. 25  
40212 Düsseldorf

E-Mail [info@kirchhof.de](mailto:info@kirchhof.de)  
Telefon 0211 38467 - 888  
Telefax 0211 38467 - 884

ten erfasste Wärmemenge eine bestimmte Menge Heizenergie über die Kesselanlage zugeführt werden muss. Sofern der Energiesparprozessor Energieverluste im Zusammenhang mit der Wärmeerzeugung wirksam verringern konnte, müsste sich dieser effizientere Betrieb der Kesselanlage in einem reduzierten Energieverbrauch je Verbrauchseinheit niederschlagen. Der Energieeinsatz für die benötigte Wärmemenge würde dementsprechend sinken.

Jahr	Kilowattstunden	Verbrauchseinheiten	Kilowattstunden pro Verbrauchseinheit
2010	437.002	266.205	1,64
2011	419.362	270.291	1,55
2012	352.398	247.076	1,42

Beispiel 1: 2010 und 2011 ohne und ab Ende 2011/Anfang 2012 mit dem Energiesparprozessors

Jahr	Kilowattstunden	Verbrauchseinheiten	Kilowattstunden pro Verbrauchseinheit
2010	302.389	152.732	1,98
2011	221.302	111.756	1,98
2012	184.920	102.403	1,80

Beispiel 2: 2010 und 2011 ohne und ab Ende 2011 mit Einsatz des Energiesparprozessors

### Praxisbeispiele

Für die oben erwähnten drei Vergleichszeiträume - 2010 und 2011 ohne und ab Ende 2011/Anfang 2012 mit dem Betrieb des Energiesparprozessors - standen den jeweiligen Energieverbräuchen jeweils 266.000, 270.000 sowie 247.000 Verbrauchseinheiten gegenüber (Beispiel 1). Daraus ergibt sich für die Jahre 2010 und 2011 zusammengefasst ein durchschnittlicher Energieeinsatz von 1,60 kWh pro Verbrauchseinheit sowie für 2012 - unter Einsatz des Gerätes - ein reduzierter Endenergieeinsatz von 1,42 kWh pro Verbrauchseinheit. Damit konnte für diese Liegenschaft ein Energieeinsparpotenzial von rund 11 % nachgewiesen werden.

In einer zweiten, kleineren Testliegenschaft, einem Objekt mit fünf Geschossen, 20 Wohneinheiten und 1.262 m<sup>2</sup> beheizter Wohnfläche, wurde analog verfahren. Diese Liegenschaft wird durch zwei Buderus-Kesselanlagen PG03 10-69 aus dem Jahr 1983 mit einer Leistung von jeweils 70 kWh, kombiniert mit Weishaupt-Gebläse-Brennern WG20N und einer Regelung vom Typ CentraTherm WZ52, mit Wärme versorgt. In drei Vergleichszeiträumen, jeweils ab Dezember 2009 bis 2010, 2010/11 sowie 2011/12 wurden je 302, 221 und 185 MWh Energie mit Erdgas als Energieträger zur Raumbeheizung eingesetzt. Die Einsparprognose belief sich in diesem Fall ebenso auf 8 % der Energiekosten in Höhe von rund 1.260 €/a, woraus sich rechnerisch eine Amortisationszeit von 36 Monaten ergibt. Das 14-tägige Testergebnis ergab hier ein Einsparpotenzial von 12,5%.

Auch hier wurde der Energiesparprozessor über den gesamten Winter weiterbetrieben und das Einsparergebnis gegen Ende der Heizperiode bilanziert. Für drei Vergleichszeiträume, 2010 und 2011 ohne und ab Ende 2011 mit Einsatz des Energiesparprozessors standen den genannten Energieverbräuchen jeweils 153.000, 112.000 sowie 102.000 Verbrauchseinheiten gegenüber (Beispiel 2). Daraus ergibt sich in diesem Fall ein durchschnittlicher Energieeinsatz von 2,0 kWh pro

Verbrauchseinheit für die Jahre 2010 und 2011. Für das Jahr 2012 - unter Einsatz des Energiesparprozessors - wurde ein reduzierter Energieeinsatz von 1,8 kWh ermittelt. Damit konnte für diese Liegenschaft ein Einsparpotenzial von knapp 10 % Energie respektive Brennstoffkosten nachgewiesen werden.

Der umfassende Nachweis der Einsparpotenziale über eine gesamte Heizperiode unterstreicht die Wirkung des Gerätes unter den verschiedenen Leistungsanforderungen, die im Verlaufe eines Winters auftreten können und während eines zwei- bis vierwöchigen Testbetriebes nicht unbedingt abgedeckt würden.

In beiden Fällen wurde ein Einsparpotenzial von 10 % nachhaltig über die gesamte Heizperiode erreicht. Der Erfassungsgrad der Heizenergie, also desjenigen Energieanteils, der den Temperatur-

komfort für den Wohnungsnutzer bestimmt und die beheizten Räumlichkeiten über die Heizkörper auch wirklich erreicht, wurde in der ersten Liegenschaft von 55% auf 61%, in der zweiten von 44,5 auf 49% gesteigert.

### Fazit: Überzeugende Ergebnisse

Reinhold Schmies, Technischer Leiter der GWG 1897, zeigte sich vom Ergebnis überrascht: „Der Energiesparprozessor Metrona Control ermöglicht offensichtlich, bei passender Geräteausrüstung auf einfache Art und Weise dauerhaft und nachweislich mindestens 10 % Energie zu sparen. „Dabei investiert man nur einmal in die Anschaffungskosten und auch das nur, wenn die prognostizierten Energieeinsparungen erreicht wurden.“ GWG-Vorstand Michael Schwenk freut sich besonders über die Kundenfreundlichkeit des Konzeptes: „Für uns als Genossenschaft ist eine Entscheidung für den Einsatz des Gerätes praktisch risikofrei. Unsere Mitglieder profitieren von der kostengünstigen Maßnahme in Form von deutlich geringeren Betriebskosten bei gleich bleibender Wärme in den Wohnungen, die Umwelt profitiert durch geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen. Gerade bei denkmalgeschützten Gebäuden oder in Fällen, wo Maßnahmen wie etwa Fassadendämmungen oder der Austausch von Fenstern mit einem zu großen Aufwand verbunden wären, bietet sich diese Lösung an“, so Schwenk weiter. „Steuergeräte wie der Energiesparprozessor sind in der Regel schnell und einfach eingebaut, ohne die Wohnqualität für die Mitglieder in irgendeiner Art und Weise zu beeinträchtigen. Besonders schön ist, dass sich die Spareffekte sofort auswirken.“ Deshalb hat die GWG die eingesetzten Energiesparprozessoren nach Ablauf der Testphase gekauft und testen derzeit weitere Geräte in ihrem Bestand. Sie sieht darin eine überzeugende Antwort auf den Wunsch der Wohnungswirtschaft nach einer effizienten und preisgünstigen Lösung zum Energiesparen. ■

## DIE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS-GENOSSENSCHAFT 1897 KÖLN RRH. EG ...

...hat ihren Ursprung in Mülheim. Durch Zusammenschlüsse mit verschiedenen kleineren Genossenschaften erhielt sie ihre heutige Größe und Form. Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder ist oberstes Satzungsziel.

Derzeit umfasst der Wohnungsbestand **2.693 Wohnungen**, von denen der Großteil freifinanziert ist. **26 Gewerbeeinheiten** und **716 Garagen bzw. Stellplätze** runden den Bestand ab. Die Genossenschaft beschäftigt derzeit **41 Mitarbeiter/-innen** im kaufmännischen, technischen und gewerblichen Bereich.

Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf das rechtsrheinische Gebiet der Stadt Köln, namentlich die Stadtteile Brück, Buchforst, Buchheim, Dellbrück, Höhenhaus, Mülheim, Ostheim, Poll und Vingst sowie auf die Stadt Rösrath.

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013“

# Web 2.0 – Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Schirmherr:

Der Präsident des GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt diesen Wettbewerb, der von der Aareon AG präsentiert wird, bereits zum 10. Mal aus. Die Schirmherrschaft hat Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., übernommen. Die technische Betreuung liegt, wie in den Vorjahren, beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon würdigen mit dem Preis herausragende Konzepte und Projekte, in denen es Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit Hilfe des Internets gelungen ist, Verbesserungen für ihr Unternehmen zu erreichen.

Gelungene Konzepte und Projekte sollten dabei auf die Verbesserung von

- **Instandhaltungsprozessen,**
- **Kundenbeziehungsmanagement (Customer Relationship Management, CRM) oder auch**
- **verbesserte Kommunikation mit den Anspruchsgruppen des Wohnungs- und Immobilienunternehmens**

gerichtet sein.

Aber auch andere Nutzungskonzepte für das Internet sind als Einreichung herzlich willkommen. Die Beiträge sollen erfolgreiche, realisierte, innovative und zukunftsfähige Unternehmenskonzepte und -projekte darstellen.

## Teilnahmeunterlagen

Die Teilnahmeunterlagen finden Sie im Internet unter:

[www.aareon.com/web](http://www.aareon.com/web), [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de) und [www.bbu.de](http://www.bbu.de)

Der Wettbewerb richtet sich an alle Wohnungs- und Immobilienunternehmen unabhängig von Rechtsform, Unternehmenszweck und Verbandszugehörigkeit. Die Teilnahme ist ebenfalls unabhängig von der im Unternehmen genutzten Software.



Quelle: Aareon/Foto: Jens Braune del Ange/Frankfurt a. M.

DW-Zukunftspreis  
der Immobilienwirtschaft

Web 2.0

Digitalisierung in der  
Wohnungswirtschaft

DW | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

präsentiert von  
Aareon

## Preise

Die Jury vergibt insgesamt drei Preise. Die Preisträger erhalten zur Preisverleihung einen professionellen Filmbeitrag.

## Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

Prof. Dr. Hansjörg Bach, Hochschule Nürtingen-Geislingen, Vorsitzender des Fachausschusses „Betriebswirtschaft“ des GdW

## Technische Betreuung

Siegfried Rehberg  
Tel.: 030 89781-151  
E-Mail: [siegfried.rehberg@bbu.de](mailto:siegfried.rehberg@bbu.de)

## Zeitplan

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am **7. April 2013, 9 Uhr**. Die Preisverleihung findet im Rahmen des **Aareon Kongresses** am **28. Mai 2013** in Garmisch-Partenkirchen statt. Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

## Einreichung der Beiträge

Die Arbeiten sollen auf den im Internet verfügbaren digitalen PowerPoint-Vorlagen eingereicht werden, per Post an:  
**Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.**  
**Bereich Technik**  
**Herrn Siegfried Rehberg**  
**Lentzeallee 107, 14195 Berlin**

...oder auch per E-Mail an:  
[siegfried.rehberg@bbu.de](mailto:siegfried.rehberg@bbu.de)

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



Fotos: Steffen Reichert

Das Objekt der LWB in der Leipziger Südvorstadt, an dem der zwei Jahre dauernde Pilotversuch stattfindet.

## Materialforschung - Pilotprojekt bei LWB Leipzig

### Häuserwand reinigt Luft

Ein eher unscheinbares, saniertes Mehrfamilienhaus im Leipziger Süden ist das deutschlandweit erste Wohnhaus, an dem mittels photokatalytischem Putz Stickoxide in Nitrate umgewandelt werden sollen. Das entsprechende Pilotprojekt der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) zusammen mit der Gesellschaft für Materialforschung und Prüfanstalt für das Bauwesen Leipzig mbH (MFPA) und weiteren Partnern dauert zwei Jahre und könnte völlig neue Dimensionen zur besseren Luftreinhaltung an dicht befahrenen Straßen eröffnen.



**Steffen Reichert**  
freier Journalist  
Leipzig

75% der Stickoxidbelastung in Städten gehen allein auf den Straßenverkehr zurück. Deshalb haben viele Kommunen in den letzten Jahren Umweltzonen eingerichtet. Die Automobilhersteller tüfteln an noch besseren und damit schadstoffärmeren

Dieselmotoren. Und dennoch sinken die Schadstoffbelastungen nicht wie gewünscht. Eine der Ursachen ist die Zunahme des Anteils an Autos mit Dieselmotor, die mehr Stickstoffdioxid emittieren, als Autos mit Benzinmotoren. Hinzu kommen höhere Fahrleistungen.

So rücken andere Ansätze zur Verminderung hoher Stickoxidkonzentrationen in den Fokus. Ein erfolgversprechender Weg könnte seinen Anfang am Mehrfamilienhaus der LWB in der Karl-Liebknecht-Straße 77 nehmen. Dessen Straßenfassade wurde im Sommer photokatalytisch wirkender

Putz aufgebracht. Die Grundeigenschaft des Putzes besteht darin, mittels Titandioxid der so genannten Anatas-Modifikation Stickoxide aus dem dichten Straßenverkehr in Nitrate umzuwandeln, die dann von der Fassade abgewaschen und in die Kanalisation geleitet werden.

#### **LWB offen für Innovationen: zweijähriges Pilotprojekt**

Um herauszufinden, ob diese Prozesse tatsächlich in bedeutendem Maße stattfinden, hängt am LWB-Haus eine Konstruktion, mit der zwei



Jahre lang verschiedene Parameter wie Temperatur, Feuchtigkeit, Windrichtung und -intensität, Strahlungsintensität und Verdünnungseffekte gemessen werden. Ein Jahr lang geschah dies ohne photokatalytischen Putz, seit August mit der stickoxidabbauenden Fassadenbeschichtung. An der freibewitterten Fassade lassen sich so Abbautendenzen und -raten testen bzw. erfassen. Unter Federführung des MFPA sind weitere wissenschaftliche Einrichtungen der sächsischen Metropole in das Projekt eingebunden. So werden die eigentlichen Messungen vom Kooperationspartner Leibniz-Institut für Troposphärenforschung (IFT) Leipzig vorgenommen. Den Wissenschaftlern des MFPA geht es nicht zuletzt um die Auswirkungen auf die mechanischen, physikalischen und chemisch-mineralogischen Eigenschaften der Baustoffoberflächen. Da diese Form des Titandioxids auch reinigende Wirkung hat, darf erwartet werden, dass mit dem Putz beschichtete Fassaden länger ihre ursprüngliche Farbe behalten.

Für die LWB ist die Schaffung und Erhaltung eines lebenswerten und gesunden Wohnumfelds und -komforts durch saubere Luft ein Standortvorteil. „Wir sind immer offen für Innovationen, die die Lebensqualität unserer Mieter und aller Bürger der Stadt verbessern“, erklärt LWB-Geschäftsführerin Dr. Gabriele Haase. Dabei suche und festige das Wohnungsunternehmen die Zusammenarbeit mit Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen.

Sollte, wie von allen Projektbeteiligten erwartet, die Versuchsreihe an dem 1963 erbauten Mehrfamilienhaus in der Leipziger Südstadt erfolgreich verlaufen, wird das kommunale Unternehmen diese Technologie in weiteren Projekten aufgreifen: „Im Zuge der verstärkten Sanierungen in unsere Bestände wollen wir den photokatalytischen Fassadenputz zunächst im Kreuzstraßenviertel anwenden, das derzeit energetisch saniert wird“, so die zuständige LWB-Geschäftsführerin.

### Stickoxide belasten Gesundheit

Für eine Strategie zur Verringerung der Luftbelastung in urbanen Räumen könnte das Leipziger Projekt einen generellen Weg aufzeigen. Denn in zu hoher Konzentration wirken sich Stickoxide negativ auf die Gesundheit aus. Prof. Dr. Hartmut Herrmann vom IFT: „Stickoxide verursachen Entzündungen in den Atemwegen und verstärken die Reizwirkung von Allergenen. Nimmt die Stickstoffdioxidbelastung der Außenluft zu, leiden mehr Menschen an Atemwegserkrankungen und es treten mehr Herzrhythmusstörungen auf. Längerfristig häufen sich Infektionskrankheiten der Atemwege und die Lungenfunktion wird schlechter.“ Der Experte verweist zudem darauf,



Mit dieser unscheinbaren Konstruktion werden Parameter wie Temperatur, Feuchtigkeit, Windrichtung und -intensität, Strahlungsintensität und Verdünnungseffekte gemessen.

dass Stickoxide auch Vorläufersubstanzen der photochemischen Ozonbildung und der Entstehung von Feinstaubmasse sind.

### Labortests sehr erfolgversprechend

Die beteiligten Wissenschaftler und der Putzhersteller Saint-Gobain Weber aus Düsseldorf sind optimistisch. „Unsere bisherigen Wirksamkeitstests unter Laborbedingungen und als Feldversuch im Kleinmaßstab haben einen sehr effizienten Abbau von Stickoxid erbracht“, erklärt Prof. Dr.-Ing. Frank Dehn, Geschäftsführer der MFPA und gleichzeitig Stiftungsprofessor für Multifunktionale Konstruktionswerkstoffe an der Universität Leipzig. „Wir sind froh, unsere sehr positiven Ergebnisse nun mit Unterstützung der LWB unter realen Bedingungen überprüfen zu können.“

Auch der Putzhersteller Saint-Gobain Weber rechnet mit einem positiven Verlauf der Messungen. „Wir haben den Nachweis hoher photokatalytischer Aktivität unter Laborbedingungen“, so Dr. Wolfram Maier von Saint-Gobain Weber. Der Oberputz habe in Versuchen 2,3 mg Stickoxid/h und m<sup>2</sup> abgebaut. Beim Pilotprojekt an dem Leipziger Wohnhaus handelt es sich um einen mineralischen, dekorativen Dünnschichtputz, der wie herkömmlicher Putz verarbeitet wird. Dabei wird auf den Einsatz von Nanotechnologie verzichtet.

Saint-Gobain Weber ist mit seinen Forschungen nicht allein: Seit dem vergangenen Jahr gibt es auf Initiative des Verbandes der Mineralfarbenindustrie e. V. einen Fachverband für angewandte Photokatalyse (FAP). In diesem engagieren sich sowohl Hersteller von Photokatalysatoren als auch die Anwender aus der Baustoff- und Coatingindustrie, um die Forschungen und den

Einsatz von photokatalytisch wirkenden Stoffen voranzutreiben.

### Wundermittel Titandioxid

Die Wissenschaftler bedienen sich eines Stoffes, der 1908 in Norwegen entdeckt wurde, und dessen bemerkenswerte Eigenschaften in den 1960er Jahren hervortraten: Titandioxid kann mit Hilfe von Lichtenergie organische Verbindungen (als Verursacher von unangenehmen Gerüchen oder Verschmutzungen), Biofilme (Algen, Pilze, Bakterien) und eben Stickoxide in der Luft in unschädliche Verbindungen umwandeln. Das ungiftige Weißpigment, das unter anderem als Farbstoff eingesetzt wird, wirkt schmutzauflösend und neutralisiert Giftstoffe in Luft und Wasser.

Vorreiter bei der Nutzung von Titandioxid ist Japan. Dort haben inzwischen viele mit der Stoffverbindung versehene Fenster oder Glasfassaden einen geringeren Reinigungsaufwand. Das neueste Modell des Hochgeschwindigkeitszuges Shinkansen fährt bereits zwischen Tokio und Osaka mit titandioxidbeschichteten Fenstern. Bessere Sicht für die Fahrgäste inklusive.

Erste Testreihen zur Verminderung von Stickoxiden in der Luft durch entsprechende Zuschlagstoffe in Fahrbahnbelägen laufen bereits in verschiedenen europäischen Ländern. Auch Baustoff- und Dachziegelhersteller integrieren das Prinzip der Photokatalyse zunehmend in ihre Forschungen und künftige Endprodukte. Nun also der interessante Leipziger Versuch, das Potenzial von Titandioxid auch durch Häuserwände nutzbar zu machen. Im Endeffekt könnte die Wohnungswirtschaft in Zukunft einen ganz eigenen und bedeutenden Beitrag zur Luft- und damit Lebensqualität in Städten beisteuern.

Alle Beteiligten sind nun gespannt, denn spätestens im Herbst 2013 liegen erste Messergebnisse vor. ■

### PROJEKTPARTNER

- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)
- Gesellschaft für Materialforschung und Prüfanstalt für das Bauwesen Leipzig mbH (MFPA)
- Leibniz-Institut für Troposphärenforschung (IFT) Leipzig
- Institut für Mineralogie, Kristallographie und Materialwissenschaft der Universität Leipzig
- Institut für Technische Chemie der Universität Leipzig
- Saint-Gobain Weber GmbH Düsseldorf



Quelle: Messe München GmbH-Bau 2013



## Die BAU 2013, 14. bis 19. Januar 2013 in München

# Produkt- und Systemlösungen für die Stadt der Zukunft

Vier Leitthemen werden die BAU 2013 prägen: Nachhaltigkeit - Energie 2.0 - Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert und Generationengerechtes Bauen. In mehreren Sonderschauen werden diese Leitthemen bespielt - aus verschiedenen Blickwinkeln und unter unterschiedlichen Aspekten. Die DW weist auf den folgenden Seiten auf die Inhalte und Produkte hin, die für die Wohnungswirtschaft von Interesse sind.

Die BAU 2013, das sind 180.000 m<sup>2</sup> Materialien, Technologien und Systeme. Welche Themenschwerpunkte in den einzelnen Ausstellungsbereichen zu erwarten sind, erkennen Sie am Hallenplan auf der rechten Seite. Folgende vier Sonderschauen können Sie zudem auf der BAU 2013 besuchen:

### 1: Morgenstadt - intelligentes Bauen für die Stadt der Zukunft

Das Wachstum und der Wandel der Städte wird die gesellschaftliche Entwicklung im 21. Jahrhundert entscheidend beeinflussen, denn der Wettlauf um

eine ökologisch nachhaltige Zukunft findet vor allem in den urbanen Zentren statt. Energiewende, Klimaschwankungen, Urbanisierung, steigender Ressourcenverbrauch und demografischer Wandel sind die Herausforderungen, welche die Zukunft des städtischen Lebensraumes prägen werden. Was Roboter, Biogas, Impulsfragmentierung, Wohlfühlglas oder Moose für die Stadt von morgen technologisch beitragen können, präsentiert die Sonderschau der Fraunhofer-Allianz Bau (Halle C2). 30 intelligente Produkt- und Systemlösungen zeigen den Beitrag der Bauforschung für eine

nachhaltige und zukunftsfähige Morgenstadt. Der Weg in die Stadt von Morgen führt über „intelligentes Bauen“.

 [www.bau.fraunhofer.de](http://www.bau.fraunhofer.de)

### 2: Nachhaltig bauen - mit Transparenz zum passenden Produkt

Wer Gebäude nachhaltig planen oder bauen möchte, braucht die passenden Produkte. Daher fragen immer mehr Architekten, Planer und ausführende Akteure nach transparenten und verlässlichen Informationen, die ihnen den Entscheidungspro-



- Strom / Erdgas**  
• Netz / Erdgas • Kälteanlagen • Netze / Perimeter • Netz / Fernwärmezentrale  
• Hausstromerzeugung • Intelligente Stromerzeugung • Fertigung • Putz- & Estrich • Zonen- / Isolierung
- Ziegel / Dachbauelemente**  
• Ziegel / Dachstuhl • Dachstuhl / Dachstuhl / Dachstuhl • Dachstuhl • Dachstuhl • Dachstuhl  
• Dachstuhl / Dachstuhl • Dachstuhl / Dachstuhl • Dachstuhl / Dachstuhl
- Nachweise / Baubehälter / Außenwandgestaltung**  
• Nachweise • Baubehälter • Außenwandgestaltung • Baubehälter • Baubehälter • Baubehälter
- Baustoffe / Bauelemente**  
• Putz / Löss / Putz • Klebefolien • Wände, Türen, Böden und Stiegeflur  
• Innen- und Außenputz • Abflüsse • Zementmörtel • Betonmörtel
- Keramik, Innenraummaterialien, großformatig**  
• Fliesen • Keramik • Keramik / Keramik • Keramik • Keramik • Keramik • Keramik
- Investitionen in die Zukunft**  
• Smarte W. Systeme • Energie / Energie / Energie • Energie / Energie / Energie
- Aluminium, Stahl / Werkzeuge der Aluminium- und Stahlbearbeitung**  
• Aluminium / Aluminium • Aluminium / Aluminium • Aluminium / Aluminium
- Wahl / Schicht / Zink / Kupfer**  
• Putz / Bauelemente • Außenputz • Außenputz • Außenputz • Außenputz
- Energie / Gebäude / Sicherheit**  
• Energie / Gebäude • Sicherheit • Sicherheit • Sicherheit • Sicherheit
- Bau / Bauelemente**  
• Bauelemente • Bauelemente • Bauelemente • Bauelemente • Bauelemente
- Schleiss / Beschlag / Scharnier**  
• Schleiss • Beschlag • Scharnier • Beschlag • Beschlag • Beschlag
- Wahl / Bauelemente**  
• Bauelemente • Bauelemente • Bauelemente • Bauelemente • Bauelemente
- Bauelemente**  
• Bauelemente • Bauelemente • Bauelemente • Bauelemente • Bauelemente
- Glas / Bauelemente / Bauelemente**  
• Bauelemente • Bauelemente • Bauelemente • Bauelemente • Bauelemente
- BAU 13**  
• BAU 13 • BAU 13 • BAU 13 • BAU 13 • BAU 13
- Präzisionsbau**  
• Präzisionsbau • Präzisionsbau • Präzisionsbau • Präzisionsbau • Präzisionsbau
- ICM - Internationales Congress Center München**  
• ICM • ICM • ICM • ICM • ICM

zess erleichtern und zum gewünschten Zertifizierungsergebnis führen. Anhand von bereits erfolgreich realisierten und zertifizierten Projekten veranschaulichen die Experten die Relevanz von Bauprodukten für die Erstellung, den Betrieb und die Zertifizierung nachhaltiger Gebäude. Darüber hinaus zeigt die Sonderschau konkrete Lösungen, um die Wirkung von Bauprodukten auf Gebäudeperformance Zertifizierungsergebnis nachvollziehbar darzustellen.

[www.dgnb.de](http://www.dgnb.de)

### 3: Universal Design

In Kooperation mit dem ift Rosenheim veranstaltet die Bau die Sonderschau „Universal Design“. Universal Design zeichnet sich als Zukunftsaufgabe für die Baubranche im Allgemeinen und für die Hersteller von Bauelementen im Speziellen ab. Es geht darum, Produkte für eine größtmögliche Gruppe von Menschen einfach handhabbar und bedienbar zu machen. Industriezweige wie Handy- oder Kraftfahrzeughersteller setzen sich bei der Produktentwicklung bereits intensiv damit auseinander. Entwicklungen wie der demographische Wandel machen Universal Design auch in der Bauindustrie zum Thema. Bei der Planung von Häusern, Räumen und Bauteilen spielen die unkomplizierte Bedienung und die flexible Nutzung eine immer wichtigere Rolle. Die Sonder-

schau illustriert anhand von Produktbeispielen die konkreten Auswirkungen des Universal Design auf Bauelemente wie Fenster, Türen und Tore. Hersteller, Planer und Investoren erhalten Informationen über Kriterien wie breite Nutzbarkeit und Flexibilität, anhand derer man Universal Design bewerten kann.

[www.ift-rosenheim.de](http://www.ift-rosenheim.de)

### 4: Generationengerecht Bauen – wirtschaftlich, flexibel, barrierefrei

Wie generationengerechtes Bauen im Objekt aussieht und was dabei zu berücksichtigen ist, zeigt die Sonderschau „Generationengerecht Bauen – wirtschaftlich, flexibel, barrierefrei“, welche die BAU erneut in Kooperation mit der GGT Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik® realisiert. Diesmal steht der Komfort-Gedanke im Objektbau im

Alle Informationen zur BAU 2013 finden Sie im Online-Katalog unter : [www.bau-muenchen.com](http://www.bau-muenchen.com).

Wer ein Smartphone nutzt, kann sich auch die App zur BAU kostenfrei aufs Handy laden.

Vordergrund. Das modulare Gesamtkonzept haben GGT-Spezialisten entwickelt, es eignet sich u.a. für Appartements, Studentenwohnanlagen, Hotelappartements, betreutes Wohnen sowie Seniorenresidenzen. Begleitend werden Rundgänge zu Ausstellern angeboten. Die geführten Fachbesucherrundgänge starten vom Stand der GGT bzw. der Präsentation der Musterimmobilie in Halle A4.

[www.gerontotechnik.de](http://www.gerontotechnik.de)

## AUSGEWÄHLTE KONGRESSE UND TAGUNGEN

### Kongress: „Wir bauen die Energiewende“

Montag, 14.01.2013 im ICM, Veranstalter: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung

### Tagung: Hightech-Materialien am Bau – Neue Baustoffe in Entwicklung und Anwendung

Dienstag, 15.01.2013 im ICM, Veranstalter: RWK Rationalisierungs- und Innovationszentrum der Deutschen Wirtschaft e. V., Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, Bundesministerium für Bildung und Forschung, VDI Technologiezentrum GmbH

## Glas-Faltwand Verschiedene Öffnungsvarianten



Die Balkonverglasung bietet Witterungsschutz, Wärmedämmung und die Möglichkeit zur Wohnraumerweiterung.

Die Glasfaltwand SL 60e von Solarlux bietet vielfältige Öffnungsvarianten: die Flügel der Konstruktion sind sowohl nach innen als auch nach außen öffnend verfügbar. Zudem ermöglicht das Produkt über schmale Rahmen- und Konstruktionsprofile mit 130 mm Ansichtsbreite mit Flügelstoß und eine Verglasung mit Wärmeschutzglas. Hohlkammerprofile mit Schaumkern bieten eine gute Wärmedämmung. Der Einsatz einer 3-fach-Verglasung und anderen Funktionsgläsern ist möglich. Eingelassene Bodenschienen für ein leichtes Schieben der Faltwand können auch für barrierefreies Wohnen eingesetzt werden.

**Messestand: Halle C1, Stand 329**



Weitere Informationen:  
[www.solarlux.de](http://www.solarlux.de)

## Fassaden Wärmedämmplatten aus natürlichen Rohstoffen



Die Dämmplatten bestehen aus natürlichen Rohstoffen in Verbindung mit Zement.

Auf Basis der Multipor Mineraldämmplatte hat Xella das vollmineralische Multipor Wärmedämm-Ver-

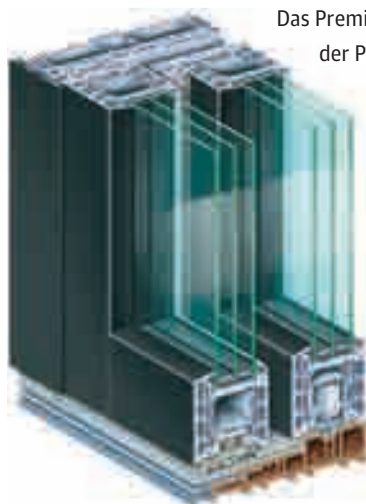
bundsystem entwickelt, das formstabil, druckfest, diffusionsoffen und nicht brennbar ist. Die vollmineralische Wärmedämmung besteht aus natürlichen und mineralischen Rohstoffen wie Sand, Kalk und Wasser. Diese werden mit dem mineralischen Bindemittel Zement verbunden. Für die Herstellung des mineralischen WDVS sind keine gesundheitsgefährdenden Substanzen notwendig. Zum Schutz vor Algen- und Pilzbefall werden kunststoffgebundene Außenwärmedämmungen mit Bioziden ausgerüstet.

**Messestand: Halle A2, Stand 103**



Weitere Informationen:  
[www.xella.de](http://www.xella.de)

## Balkon- und Terrassentüren Passivhaustaugliches Hebe-Schiebetürsystem



Das Hebe-Schiebetürsystem - hier mit Aluminium-Vorsatzschale.

Das PremiDoor 88-Hebe-Schiebetürsystem der Profine Group besitzt eine Bautiefe von 88 mm und mit einem Uf-Wert von 1,2 - 1,3 W/(m<sup>2</sup>K) eine hohe Energieeffizienz und Wärmedämmung. Mit speziellen Gläsern kann ein passivhaustauglicher UD-Wert von 0,8 W/(m<sup>2</sup>K) erzielt werden. Das System besitzt ein Fünfkammer-Flügel- und Zargenprofil und ermöglicht Elemente bis zu einer Höhe von 2,9 m und einer Breite im Standard von 6,5 m. Durch einen barrierefreien Übergang und einen leichtgängigen Öffnungsmechanismus ist das System auch

für behinderten- und seniorengerechtes Wohnen geeignet. Zudem verfügt das Produkt über drei Dichtungsebenen, die für Wind-, Schall- und Schlagregenschutz sorgen.

**Messestand: Halle C4, Stand 309**

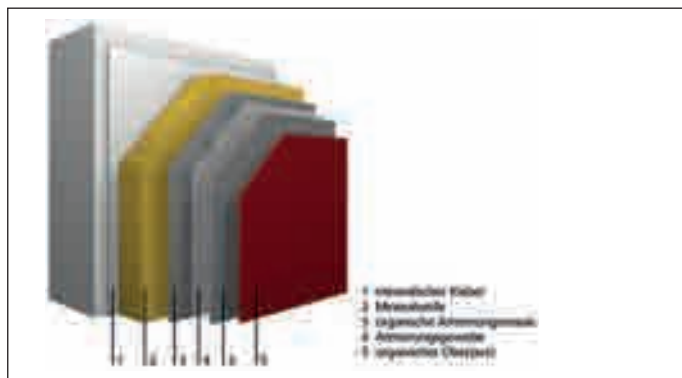


Weitere Informationen:  
[www.profine-group.com](http://www.profine-group.com)

## Basaltfasern Fassadendämmsystem auf Steinwolle-Basis

Das neue mit Basaltfasern verstärkte Fassadendämmsystem StoTherm Classic S1 auf Steinwolle-Basis ist nicht brennbar und kann auch an Hochhäusern bis 100 m Höhe eingesetzt werden. Es verfügt aufgrund der Hightech-Fasern aus natürlichem Basalt in der Armierungsmasse über eine Schlagfestigkeit von bis zu 100 Joule und eignet sich mit einer allgemein bauaufsichtlich zugelassenen, bis zu 34 cm starken Mineralwolle-Dämmung auch für Passiv- und Niedrigstenergiehäuser.

**Messestand: Halle A4, Stand 311**



In die Armierungsmasse sind natürliche Basaltfasern integriert.

Weitere Informationen:  
[www.sto.de](http://www.sto.de)



Das Pad funktioniert ähnlich wie ein Smartphone oder Tablet-PC.

## Dachflächenfenster Steuerung über Control Pad

Serienmäßig erhalten Käufer von elektrisch betriebenen Dachflächenfenstern künftig das Velux Control Pad als Funksteuerung. Das Gerät verfügt über eine internetunabhängige Steuerung und einen geschlossenen Funkbereich für hohe Sicherheit. Auf der BAU zeigt das Unternehmen, wie Mieter und Eigentümer mit der intuitiv bedienbaren Funksteuerung dank voreingestellter Wohnszenarien, die sich variabel anpassen lassen, mit dynamischem Dämmen eine höhere Energieeffizienz und thermischen Wohnkomfort erzielen können. Dachfenster und Sonnenschutz werden in zwei eigens dafür konstruierten Kuben erlebbar gemacht, damit Besucher in raumähnlicher Atmosphäre verschiedene Produkte möglichst realitätsnah testen können.

**Messestand: Halle A3, Stand 338**



Weitere Informationen:  
[www.velux.de](http://www.velux.de)



Die Software hilft, akustische Schwachstellen zu lokalisieren.

## Software Berechnung der Schalldämmung

Die Software von Poroton zur Berechnung der Luftschalldämmung zwischen Räumen erlaubt dem Anwender den Nachweis des Schallschutzes bereits auf Basis der avisierten Neuauflage der DIN 4109 und DIN EN 12354-1. Die Rechenalgorithmen dieser zukünftigen Normen sowie der derzeitige Stand der Technik werden durch die von der Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel e. V. erwirkte allgemeine bauaufsichtliche Zulassung Z-23.22-1787 des DiBt für den bauordnungsrechtlichen Schallschutznachweis mit Ziegel legitimiert und sind für den Planer mit der Schallschutz-Software von Wienerberger anwendbar. Raumgeometrie und die entsprechenden Bauteilaufbauten können definiert und variiert werden. Einzelne Schallübertragungswege werden erfasst. Möglich ist u. a. eine Berechnung der Luftschalldämmung von Wohnungs- und Flurtrennwänden, zweischaligen Haustrennwänden und Geschosdecken, unter Berücksichtigung von ziegelspezifischen Bauteilanschlüssen (Stoßstellen). Zudem bietet das Produkt eine Baustoffdatenbank, die individuell erweiterbar ist.

**Messestand: Halle A3, Stand 100/101**



Weitere Informationen:  
[www.wienerberger.de](http://www.wienerberger.de)

## Dachsteine Pigmente reflektieren Infrarotstrahlen



Integrierte Pigmente in der Oberfläche des Dachsteins reflektieren Infrarotstrahlen.

Die in die Oberfläche des Dachsteins Protegon integrierten Pigmente reflektieren eine erhöhte Anzahl an Infrarotstrahlen. So kann eine Temperatursenkung von bis zu 10°C an der Unterseite des Dachsteins erreicht werden. Die Temperatur an der Innenseite des Daches wird - abhängig vom Dachaufbau - um bis zu 2°C reduziert. Das ermöglicht eine Verbesserung des Raumklimas. Zudem besitzt das Produkt einen hohen Witterungsschutz, Schutz vor Schmutzablagerung

und Vergrünung. Letzteres wird durch eine porenverschleißende Mikromörtelschicht und der Schnittkante gewährleistet.

**Messestand: Halle A3, Stand 303**



Weitere Informationen:  
[www.braas.de](http://www.braas.de)

## RAUCHWARNMELDER

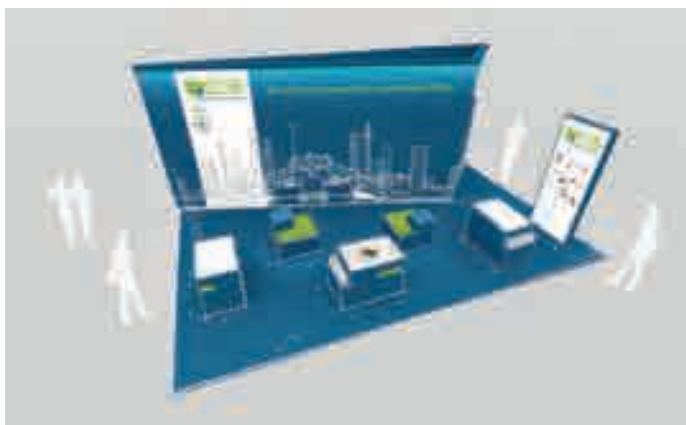
### Einsatz im Treppenhaus

Rauchwarnmelder sind mittlerweile in zehn Bundesländern vorgeschrieben. Überwiegend werden Einzelmelder in den Wohnungen installiert. Viele Fachleute fordern darüber hinaus Rauchwarnmelder in Treppenhäusern, denn allzu oft werden sie im Brandfall zur Todesfalle. Innerhalb kurzer Zeit ist das Treppenhaus verqualmt und eine Flucht der Bewohner unmöglich. Der Funk-Rauchwarnmelder Genius Hx von Hekatron bietet für den Einsatz im Treppenhaus verschiedene Möglichkeiten, wie die Bewohner alarmiert werden sollen. Entsteht zum Beispiel im Eingangsbereich des Hauses ein Brand, detektiert der Funk-Rauchwarnmelder diesen und leitet einen Sammelalarm an die anderen Melder im Treppenhaus und die in den Wohnungen weiter. Entsteht in einer Wohnung ein Brand, wird der Sammelalarm an die Melder im Treppenhaus gesendet.

**Messestand: Halle B3, Stand 514**



Weitere Informationen:  
[www.hekatron.de](http://www.hekatron.de)



Ein Zeichenkünstler wird auf der Rückwand des Standes moderne Gebäudekonstruktionen und Detailansichten innovativer Baumaterialien skizzieren.

## Kompetenz für energieeffizientes Bauen Von der Planungsskizze zum fertigen Gebäude

Das interdisziplinäre und internationale Kompetenznetzwerk EcoCommercial Building Programms (ECB) von Bayer MaterialScience stellt Fachwissen, Materiallösungen und Dienstleistungen rund um den nachhaltigen Industrie-, Gewerbe- und Wohnungsbau bereit. Mit europaweit rund 20 Partnern bietet es öffentlichen und gewerblichen Bauherren und Planern beim Bau zukunftsfähiger Gebäude sowie der energetischen Sanierung im Bestand Unterstützung. Der interdisziplinäre Ansatz ermöglicht gewerkeübergreifende Lösungen, die Energie- und Ressourceneffizienz mit soziokulturellen Bedürfnissen und Wirtschaftlichkeit vereinen.

Messestand: Halle B0, Stand 5



Weitere Informationen:  
[www.materialscience.bayer.com](http://www.materialscience.bayer.com)



Die Rinne fügt sich in den Belag ein.

## Lösung für Natursteinbelag Unsichtbare Rinne

Tece bietet im Drainline-Sortiment eine Rinne für Natursteinbelag. Die Wassereinlaufkante der Rinne ist identisch mit der Kante des Natursteins, sodass die Rinne im Boden nicht zu sehen ist. Die bodengleiche Konstruktion eignet sich auch für Seniorenhaushalte. Das Produkt besteht aus einem Rinnenkörper mit einem 4 cm breiten umlaufenden Isolierflansch und einem Träger für den Natursteinbelag. Der Isolierflansch macht die Rinne universell einsetzbar. Die Rinne ist in sechs Längen zwischen 700 und 1.500 mm erhältlich.

Messestand: Halle A6, Stand 229

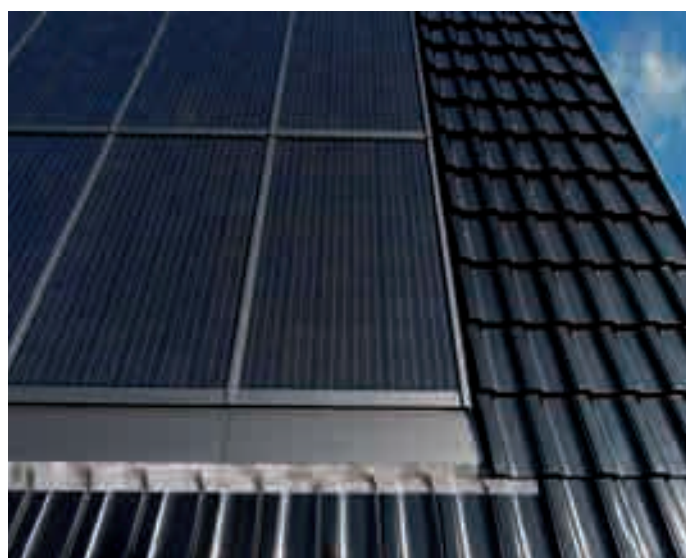


Weitere Informationen:  
[www.tece.de](http://www.tece.de)

## Dachintegriertes Solarsystem Montage auf vorhandener Lattung

Das dachintegrierte Solarsystem Roto Sunroof Pur bietet bei Neubau und Sanierung von geeigneten Dächern die Möglichkeit, die Dachfläche mit Photovoltaik zu belegen. Durch die Montage auf der vorhandenen Lattung fungieren die Photovoltaik-Module als wasserführende Ebene und schützen das Unterdach vor Nässe. Damit entfallen die Kosten für die Ziegeleindeckung. Zudem verfügt das Produkt über eine vor Witterungseinflüssen und Tierverbiss geschützte Kabelführung und erspart Zusatzarbeiten wie das Anbringen von Kabelkanälen. Schäden am Solargenerator durch starken Wind werden verhindert, da der Wind über die Zwangsbelüftung des Daches geleitet wird. Das System kann als Teil- oder Ganzdachlösung verbaut werden.

Messestand: Halle A3, Stand 321



Die flach auf die Traglattung geschraubten und schindelförmig angebrachten Module bieten Schutz vor Wind und Niederschlag.

Weitere Informationen:  
[www.roto-frank.com](http://www.roto-frank.com)

## Wohngesundheit

# Datenbank für Baustoffe und Projekte



Die Datenbank bietet eine effiziente Kommunikations- und Informationsplattform.

Die Sentinel Haus Institut GmbH bietet eine Datenbank für emissionsgeprüfte Baustoffe, wohngesunde Objekte sowie entsprechend ausgebildete Planer, Fachhandwerker und Experten für gesundes Bauen an. Die internetgestützte Datenbasis bietet Informationen zu gesundheitlichen Eigenschaften zahlreicher Baustoffe und deren Emissionsverhalten. Die Auskünfte stützen sich dabei auf Zeugnisse anerkannter Prüfinstitute. Zugang erhalten registrierte Nutzer über das Internet und über eine geplante Smartphone-App. So können Architekten, Bauleiter und Handwerker vor Ort die gesundheitliche Eignung eines Produktes überprüfen. In der Endversion können beteiligte Firmen in einem virtuellen Projektraum Ausschreibungen, Pläne und weitere Dokumente einstellen, Informationen austauschen und dokumentieren. Eine Testversion ist auf der Bau 2013 an entsprechenden Terminals verfügbar.

Messestand: Halle 5, Stand 200



Weitere Informationen:  
[www.sentinel-haus.eu](http://www.sentinel-haus.eu)

## Kritische Untergründe

# Kleben statt dübeln

Für das Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen stellen alte Mauern, Porenbeton oder Hochlochziegel eine Herausforderung dar. Der Baumit Klebe-Anker Orange ermöglicht eine Verklebung der Dämmplatten, möglich ist dabei eine Überbrückung von Putzdicken bis zu 40 mm. Das Produkt wird direkt im Mauerwerk verankert und vor dem Verkleben



Der Kleben von Dämmplatten verhindert Wärmebrücken und Dübelabzeichnungen.

der Dämmplatten mit Klebepunkten versehen. Das Spreitzelement des Ankers ist eine Schraube aus korrosionsgeschütztem Stahl. Befestigungselemente mit Schrauben haben einen höheren Auszugswiderstand als Fixierung mit Nägeln. Damit wird mehr Festigkeit und Sicherheit bei der Verankerung im Mauerwerk erreicht.

Messestand: Halle A1, Stand 321



Weitere Informationen:  
[www.baumit.de](http://www.baumit.de)

## Dämmung

# Wärmebrückenfreie Konstruktion

Mit dem neuen Typen AXT aus der Schöck-Produktreihe Isokorb XT können Konstruktionen von Attiken, vorgehängten Brüstungen oder Deckenkonsolen realisiert werden. Wo Bauteile bisher mit Wärmedämmung „eingepackt“ wurden, kann nun auf Lösungen mit größerer Dämmstoffdicke zurückgegriffen werden. Es entstehen keine zusätzlichen Wärmebrücken durch Befestigungen oder Geländer. Alle Produkte verfügen über 120 mm Dämmstoffkörper aus Neopor statt bisher 60 mm. Der Typ AXT hat vom Passivhausinstitut Darmstadt dafür die Zertifizierung „wärmebrückenfreie Konstruktion“ erhalten.



Das Produkt hat vom Passivhausinstitut Darmstadt die Zertifizierung „wärmebrückenfreie Konstruktion“ erhalten.

Messestand: Halle A1, Stand 119



Weitere Informationen:  
[www.schoeck.de](http://www.schoeck.de)

## NIVELIERUNGSLÖSUNG

# Neue Möglichkeiten für Fußbodenaufbauten

Moderne Verlegewerkstoffe erlauben es heute, für praktisch alle Anforderungen geeignete Lösungen für Fußbodenaufbauten anzubieten. Bei Renovierungsarbeiten in Altbauten tauchen allerdings Grenzen auf, wo die neue Fußbodenkonstruktion einen großflächigen Niveaueausgleich, z. B. bei durchhängenden Decken, erfordert. Das zusätzliche Gewicht belastet die vorhandenen Unterböden oder Decken häufig bis an die Grenzen ihrer Tragfähigkeit und schränkt dadurch die Gestaltungsmöglichkeiten ein. Im Turbolight-System der Firma Uzin werden bewährte Verlegewerkstoffe kombiniert, was zu hoher Festigkeit und kurzen Einbauzeiten führt. Das Turbolight-System wird auf der Baustelle, ausgehend vom tragenden Untergrund, aus den drei Systemkomponenten Leichtausgleichsmörtel, Armierungfasern (Renoviervlies) und Verbundausgleichsmasse aufgebaut, und verfügt über ein geringes Flächengewicht.

Messestand: Halle A4, Stand 502



Weitere Informationen:  
[www.uzin-utz.de](http://www.uzin-utz.de)

## KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

## » Ein Blick zurück ... und nach vorn

Wenn Sie diese Kolumne lesen, haben die alten Maya sich wohl geirrt: Die Welt ist am 21. Dezember 2012 nicht untergegangen. Ein weiteres spannendes Jahr wartet also auf uns, in dem wir uns mit dem Thema Immobilienfinanzierung beschäftigen dürfen.

Das Jahr 2012 war aus finanzwirtschaftlicher Sicht in erster Linie von der weiter andauernden Schuldenkrise in Europa geprägt - auf der anderen Seite aber auch von historisch günstigen Zinsen. Noch nie waren Immobilienfinanzierungen in Deutschland so günstig wie heute. Und das trotz höherer Bankenmargen, steigender aufsichtsrechtlicher Anforderungen an die Finanzierer und deren Kunden sowie einer sich weiter zum Negativen verändernden Bankenlandschaft. So sind leider auch 2012 wieder einige Immobilienfinanzierer, allen voran die Euro-Hypo, aber auch die WestLB mit ihrer Tochter WestImmo, gänzlich vom Markt verschwunden und eine Reihe anderer Anbieter ist aus unterschiedlichen Gründen dabei, seine Engagements kritisch zu prüfen bzw. deutlich einzuschränken.

Alles in allem war 2012 für die Wohnungswirtschaft, was Finanzierungen und das Marktumfeld betrifft, ein gutes Jahr. Sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch die Mieten sind angezogen. Leider traf das auch auf Kaufpreise und Baukosten zu, sodass Bestandvergrößerungen trotz der niedrigen Zinsen schwierig waren. Auch die Regulierungswut deutscher Gesetzgeber trug nicht gerade zur Vereinfachung der Arbeit der Wohnungswirtschaft bei (genannt seien die Trinkwasserverordnung und die Diskussionen um die neue EnEV)

Bleibt die Frage, was uns im neuen Jahr erwartet? Sicherlich wird die Finanzkrise im Euroraum andauern. Zu hoffen bleibt, dass die ESM-Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung greifen und die Schuldenkrise nicht weiter eskaliert. Die Niedrigzinspolitik der EZB dürfte fortgesetzt werden, sodass auch im Langfristbereich nicht mit einem nachhaltigen Zinsanstieg gerechnet werden muss. Die Liquiditätsschwemme könnte früher oder später zu erhöhten Teuerungsraten führen - eine generelle Inflationsgefahr für den Euroraum bleibt wegen der wirtschaftlichen Probleme im Rest Europas eher gering.

Wohnungsunternehmen werden weiter von günstigen Zinsen und überwiegend stabilen Wohnungsmärkten ausgehen können. Aber für einzelne Unternehmen wird es trotz guter Bonität aufgrund der Lage ihrer Bestände zunehmend schwieriger, den benötigten Kapitalbedarf decken zu können. Und schließlich werden wir 2013 erfahren, was die Umsetzung von Basel III und Solvency II wirklich für Auswirkungen in der Praxis hat.

Ach ja, und noch eins: Auch wir besitzen keine magische Kristallkugel und sind im Lesen von Kaffeesatz nicht besonders gut. Es kann also durchaus auch ganz anders kommen...



**Sven Rudolph (li.) und Kay Schorsch**  
BBT GmbH, Berlin

Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter [www.bbt-gmbh.net](http://www.bbt-gmbh.net)



Norbert Winkeljohann (PwC, links) und Christoph Rütth (AxelSpringer AG) überreichen den Preis an Gesobau-Vorstand Jörg Franzen (rechts).

Quelle: PwC

## Nachhaltigkeitspreis Deutschlands Beste Gesobau AG Berlin und Bauverein AG Darmstadt in den Top Ten

Bei dem von PricewaterhouseCoopers und der Welt-Gruppe ausgelobten Wettbewerb „Deutschlands Beste“ haben zwei Mitgliedsunternehmen der im GdW zusammengeschlossenen Regionalverbände führende Plätze belegt. Ausgezeichnet wurden Unternehmen, die in den vergangenen drei Jahren durch nachhaltig erfolgreiches Wirtschaften überzeugen konnten. Dabei belegte die Gesobau AG aus Berlin den zweiten Platz mit ihrem Vorhaben, für die energetische Sanierung und den altengerechten Umbau ihrer Wohngebäude zwischen den Jahren 2006 und 2016 insgesamt eine Milliarde Euro zu investieren. Die Bauverein AG schaffte es ebenfalls unter die Top Ten der erfolgreichsten Unternehmen für die Bereitstellung preisgünstiger Sozialwohnungen und den vorbildlichen Einsatz für den Klimaschutz durch die energetische Modernisierung ihrer Wohnungsbestände.

Weitere Informationen:  
[www.deutschland-beste.de](http://www.deutschland-beste.de)

## 20 Jahre iwB Jubiläums-Fachtagung in Braunschweig

Die iwB Entwicklungsgesellschaft mbH feiert in diesem Jahr ihr 20-jähriges Firmenbestehen. Daher lädt sie am **29. und 30. Januar 2013** zur immobilienwirtschaftlichen Fachtagung nach Braunschweig ein. Zukunftsweisende Vorträge hochkarätiger Referenten aus Praxis und



Wissenschaft versprechen eine spannende Veranstaltung. Auf der Agenda stehen u. a. die Themen Zielgruppenmanagement, Bilanzierungsfragen, Prozessautomatisierung, Bestandsentwicklung, soziale Verantwortung oder Rating.

Tagungsprogramm, Anmeldung und weitere Informationen:  
[www.iwb-e.de](http://www.iwb-e.de)





Das Brandenburger Tor wurde mit Bewohnern beleuchtet.

## Berlin Brandenburger Tor leuchtet für Genossenschaften

Zum Ende des Internationalen Jahres der Genossenschaften haben Berliner Wohnungsbaugenossenschaften das festival of lights in der Hauptstadt genutzt, um den Genossenschaftsgedanken noch einmal in das rechte Licht zu rücken. Anfang Oktober 2012 wurde das Wahrzeichen Berlins, das Brandenburger Tor, mit Grafik- und Farbmotiven sowie einer 3D-Video-Projektion illuminiert. Dabei wurde einerseits gezeigt, wie Wohnen für verschiedene Zielgruppen aussehen kann, und andererseits diverse Baustile aus 775 Jahren Stadtgeschichte vorgeführt.

Weitere Informationen:  
[www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)

## Veranstungshinweis

### 15. Deutscher Mietgerichtstag

Am **22. und 23. Februar 2013** findet im Kongresszentrum der Dortmunder Westfalenhalle der 15. Deutsche Mietgerichtstag statt. Thema der Veranstaltung ist die „Entwicklung des Mietrechts in Gesetzgebung und Praxis“. Zudem werden Arbeitskreise angeboten über die Auswirkungen der Mietrechtsänderungen auf Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, auf Kündigungen, auf Minderungsausschluss und Mieterhöhung sowie auf Räumungsverfahren und -Vollstreckungen, zu Substantiierungsanforderungen bei Mietmängeln, zur Umsatzsteuer, zu Feuchtigkeitsschäden sowie dem Tod des Mieters.

Weitere Informationen und Anmeldung:  
[www.mietgerichtstag.de/mietgerichtstag-2013](http://www.mietgerichtstag.de/mietgerichtstag-2013)

## Neue Partnerschaft ESWiD und DDIV kooperieren

Der Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V. (ESWiD) und der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) arbeiten künftig gemeinsam bei den Mietrechts- und Wohnungseigentumstagen in Rosenheim und Fischen zusammen. Entsprechend einer Vereinbarung, die beide Verbände unterzeichneten, wird die DDIVservice GmbH künftig bei diesen Veranstaltungen für die Fachausstellung verantwortlich sein. Fortan wird die Service-Gesellschaft des DDIV e. V. die Aufgabe übernehmen, Immobiliendienstleister mit Immobilienverwaltern zusammenzuführen.

Weitere Informationen:  
[www.ddiv-service.de](http://www.ddiv-service.de) und [www.esw-deutschland.de](http://www.esw-deutschland.de)



Quelle: BFW Niedersachsen/Bremen e. V. - Mirko Bartels

Dr. Peter Hettenbach ist sich sicher: „Wir brauchen Quartierskonzepte mit Häusern, die ihre eigene Energie erzeugen und dabei den Wohnwert miterhöhen.“

## 1. Nordwestdeutsche Immobiliennacht Energiewende und demografischer Wandel

Ende September 2012 fand die 1. Nordwestdeutsche Immobiliennacht des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Niedersachsen/Bremen statt. Der Fokus der Veranstaltung lag auf den Themen Energiewende und demografischer Wandel. Der BFW Niedersachsen/Bremen e. V. vertrat die Position: „Wer über Immobilienentwicklung spricht, muss die beiden zentralen Herausforderungen der Branche, Energiewende und demografischer Wandel, in einen Kontext stellen und darf

sie nicht länger isoliert voneinander betrachten“, so Geschäftsführer David Huber. Dr. Peter Hettenbach vom Institut Innovatives Bauen Schwetzingen erklärte: „Einzelmaßnahmen an Einzelgebäuden nutzen nichts.“ Außerdem müsse nicht nur Klimawandel und demografischer Wandel bei der Immobilienentwicklung berücksichtigt werden, sondern zwangsläufig auch der wirtschaftliche Wandel. Nur so ließe sich Vermietbarkeit schaffen, um Krisen zu überstehen. Der Fokus müsse dabei auf Bestandsgebäude gerichtet sein.

Weitere Informationen:  
[www.bfw.de](http://www.bfw.de)

BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCHE  
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN

DIE  
**ZUKUNFTSTHEMEN**  
IN DER DW

**DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



**Aareal Bank**



Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Maren Kern, Vorstandsmitglied Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU)

Axel Fietzek, Vorstandsvorsitzender LebensRäume Hoyerswerda eG

Holger Kowalski, Vorstandsvorsitzender der Altonaer Spar- und Bauverein eG

## 14. Brandenburger-Hof-Gespräch

# Sozial, traditionsreich und innovativ: Genossenschaften auf dem Weg in die Zukunft

Im Internationalen Jahr der Genossenschaften haben Wohnungsgenossenschaften ungewöhnlich viel Aufmerksamkeit von Seiten der Medien und der Politik erfahren. Doch die Herausforderungen bleiben groß: Wie gelingt es den Genossenschaften, ihre Qualitäten besser bekannt zu machen und verstärkt junge Mitglieder zu gewinnen? Wie können kleine Genossenschaften unterstützt werden? Und wie ist mit der Herausforderung umzugehen, dass sich längst nicht alle Mitglieder so einbringen, wie es dem genossenschaftlichen Prinzip entspricht? Eine Debatte über Petitionen gegen Kinderspielplätze, störrische Kleingenossenschaften und die Schwierigkeit, den Begriff Nutzungsgebühr populär zu machen.



Alle Fotos Brandenburger-Hof-Gespräch: Torsten George

Ulrike Silberberg, Chefredakteurin  
DW Die Wohnungswirtschaft

Peter Schmidt, Vorstand WOGENO  
München eG

Moderator Jürgen Steinert,  
Senator a.D.

Axel Gedaschko, Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

## „Es ist möglich, nachhaltig und verantwortlich zu wirtschaften“



Weltweit gibt es 800 Mio. Genossenschaftsmitglieder. Welche Größenordnung das ist, zeigt ein Vergleich mit einem anderen weltumspannenden Club, nämlich der FIFA: Sie hat 265 Mio. Mitglieder. Das unterstreicht, wie tief verwurzelt der Genossenschaftsgedanke ist. Genossenschaften, darauf hat der Generalsekretär der UN in seinem Grußwort zum Internationalen Jahr der Genossenschaften aufmerksam gemacht, erinnern

daran, dass es möglich ist, sowohl nach wirtschaftlicher Rentabilität als auch nach sozialer Verantwortung zu streben. Damit hat es der Generalsekretär auf den Punkt gebracht.

Dennoch galten lange Jahre Genossenschaften als etwas angestaubt. Teilweise wurden sie in der Fachpresse sogar als Auslaufmodell gehandelt. Bis eins passierte: nämlich die Weltwirtschaftskrise. Das war der Moment, in dem der genossenschaftliche Gedanke wieder so richtig in den Vordergrund trat, weil deutlich wurde, dass es möglich ist, nachhaltig und verantwortlich zu wirtschaften und so ein Produkt zu schaffen, das im oberen Segment dessen ist, was wir in Deutschland an Wohnqualität haben.

Noch ein zweiter Punkt lädt den genossenschaftlichen Gedanken jetzt wie ein Turbo auf: nämlich die Frage, wie es gelingt, in Städten, in denen es an Wohnungen mangelt, preiswerten Mietwohnungsbau zu realisieren und sich dabei nicht an der Rendite zu orientieren, sondern am Leitgedanken, den Mitgliedern günstigen Wohnraum auf hohem Niveau zur Verfügung zu stellen. Das sind zwei entscheidende Momente, die eigentlich dazu beitragen sollten, den Genossenschaftsgedanken jetzt noch viel stärker in die Breite zu bringen. Dennoch werden Genossenschaften bei Fragen der Stadtentwicklung von der Kommunalpolitik bisweilen nicht eingebun-

den. Das halte ich für einen groben Fehler, weil Genossenschaften gerade dadurch, dass sie Nachhaltigkeit leben, bei solchen Prozessen unbedingt mit einbezogen werden müssten.

Reden müssen wir auch darüber, wie es sich ermöglichen lässt, dass Genossenschaften überhaupt bauen können. Das gelingt nicht, wenn man Grundstücke im Höchstpreisverfahren vergibt, wie es in bestimmten Städten der Fall ist, sondern nur bei einer Grundstücksvergabe, bei der auch über Inhalte gesprochen wird. In einem solchen Wettbewerb haben Genossenschaften hervorragende Chancen, als Sieger durch die Zielmarke zu gehen. Wichtig ist aber auch, dass sich die Genossenschaften selber auf den Weg gemacht und ihre Selbstdarstellung in die Hand genommen haben. Ich spreche die Marketinginitiative an, die ich für ein gutes Instrument halte, um deutlich zu machen, welchen Wert eine Genossenschaft über die bloße Zurverfügungstellung von Wohnraum hinaus hat. Dennoch stehen wir vor strukturellen Herausforderungen. Wir haben viele kleine Genossenschaften; ungefähr 900 Genossenschaften in Deutschland haben weniger als 500 Wohneinheiten. Hier ist es sicherlich klug, zu überlegen, wie man auf der einen Seite die Neugründung von Genossenschaften erleichtern kann und auf der anderen Seite diejenigen, die bereits am Markt tätig sind, dabei unterstützen kann, zukunftsfähig zu sein.

Ich wünsche mir, dass die vielen Aktionen, die im Internationalen Jahr der Genossenschaften stattgefunden haben, nicht eine Eintagsfliege bleiben. Das gilt insbesondere für die Kooperation der Wohnungsbaugenossenschaften mit anderen Genossenschaftsformen. Wir haben jedenfalls beschlossen, künftig mit dem Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V. (DGRV) enger zusammenzuarbeiten. So werden wir in Zukunft immer gemeinsam einen Neujahrsempfang ausrichten, wie wir das erstmalig anlässlich des Internationalen Genossenschaftsjahres gemacht haben. Und wir werden uns auch politisch stärker verbünden, wenn es darum geht, den Genossenschaftsgedanken in die Zukunft zu tragen.

Maren Kern, Vorstandsmitglied Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU)

## „Genossenschaften bieten ein optimales Verhältnis zwischen Wohnsicherheit und Flexibilität“



Unser Thema heute heißt Tradition und Zukunft. Mit Blick auf die Genossenschaften würde ich sagen: Zukunft aus Tradition. Um die Zukunft zu sichern, muss die Tradition aber fortentwickelt werden.

Genossenschaften sind ein absolutes Erfolgsmodell, und das seit über 150 Jahren. Sie zeichnen sich durch wirtschaftliche Solidität und eine sehr niedrige Insolvenzquote aus, wozu natürlich auch die strenge Prüfung beiträgt. Darüber hinaus kennzeichnet Genossenschaften aber auch etwas, was man eingebau-

bauten Wohlfühlfaktor und eingebauten Mitmachfaktor nennen könnte. Denn warum sind Genossenschaften so erfolgreich? Verschiedene Faktoren tragen dazu bei: Einheit von Eigentümer und Bewohner, Transparenz, Mitbestimmung, frühzeitiges Aufgreifen von Trends und enge, je nach Größe der Genossenschaft fast familiäre Bindung. Deshalb sind sie so stark, bieten sie einen dritten Weg zwischen Wohneigentum und Miete. Genossenschaften bieten ein optimales Verhältnis zwischen Wohnsicherheit und Flexibilität.

Das führt alles dazu, dass sich Menschen in Genossenschaften wohl fühlen. Diese Stärken zeigen sich auch in den neuen Bundesländern. Im Umbruch nach der Wiedervereinigung haben die ostdeutschen Wohnungsgenossen-

schaften sehr viel geleistet und zahlreiche Aufgaben gestemmt – auch mit Unterstützung von Genossenschaften aus dem Westteil der Stadt und den alten Bundesländern. Aus der Zeit stammen die sehr freundschaftlichen Beziehungen zwischen vielen Genossenschaften in West und Ost.

Und heute werden 90 % der Neubauinvestitionen unserer Mitgliedsunternehmen in Berlin durch die Wohnungsgenossenschaften getätigt. Unsere Genossenschaften in Berlin-Brandenburg sind am Markt auch ausgesprochen erfolgreich: Der Leerstand und die Fluktuation sind unterdurchschnittlich, der Modernisierungsstand ist überdurchschnittlich und die Mieten sind besonders günstig. Sie bauen hier etwas auf, das an die nächste Generation weitergegeben werden kann. Fünf der zehn größten Wohnungsgenossenschaften Deutschlands haben ihren Sitz in den ostdeutschen Bundesländern, davon zwei in Berlin-Brandenburg. Insgesamt haben die Genossenschaften mit etwa zwölf Prozent hier auch einen hohen Anteil am Mietwohnungsbestand.

Genossenschaften sind eine besonders zukunftsfähige Wohnform, die auf viele Herausforderungen unserer Zeit Antworten hat. Demografischer Wandel, die energetische Frage, neue Formen des Zusammenlebens: Immer geht es um Gemeinschaft, und Genossenschaften bieten hierfür einen institutionalisierten Rahmen.

Es gilt, diese Stärken und Besonderheiten der Genossenschaften als Grundlage für die Fortschreibung ihrer Erfolgsgeschichte zu nutzen und sie so immer wieder zu erneuern. Das geht dann, wenn man in den Formen der Gemeinschaft mit der Zeit geht: Das heißt für mich, sich auch in der Kommunikation zu erneuern und die vielen neuen Möglichkeiten aktiv zu nutzen, die sich gerade auf diesem Gebiet ergeben. Social Media bietet viele Ansatzpunkte, um den genossenschaftlichen Gemeinschaftsgedanken beispielsweise auch für Jugendliche attraktiv zu machen. Hier sind einige Genossenschaften schon sehr fortschrittlich – sie könnten hierbei eine wichtige Vorbildfunktion übernehmen.

---

Holger Kowalski, Vorstandsvorsitzender Altonaer Spar- und Bauverein eG

## „Unsere Genossenschaft bleibt bunt – und wird immer bunter“



Im Jahr 1892 wurde der Altonaer Spar- und Bauverein gegründet, um „billige, gesunde und nach Größe und Beschaffenheit den Lebensgewohnheiten des kleinen Mannes entsprechende Wohnungen in ausreichender Zahl zu schaffen“ (Zitat aus dem „Prospekt“ der Genossenschaft, 1892). Den „kleinen Mann“ von damals gibt es heute nicht mehr. Stattdessen umfasst unsere Genossenschaft eine bunte Vielfalt von Mitgliedern unterschiedlichster Altersgruppen, Einkommensschichten und Bildungshintergründe. Und die Ausdifferenzierung unserer Zielgruppen schreitet weiter voran. Dabei beobachten wir – entgegen dem demografischen Trend – eine Verjüngung unserer Mitgliedschaft, aber auch einen wachsenden Anteil an Akademikern und Besserverdienenden.

Dass sich die soziale Schere in Deutschland immer weiter öffnet, ist auch innerhalb der Genossenschaft spürbar. Dabei sehen wir uns allen unseren Mitgliedern verpflichtet. Das gilt für den langjährigen Mieter, der sich in einem soliden, bescheidenen Wohnumfeld mit niedrigen Nutzungsgebühren wohlfühlt, genauso wie für den beruflich Erfolgreichen, der seine gehobenen Wohnansprüche in einem Neubau realisieren möchte. Entsprechend empfinden wir es als unseren Auftrag, unseren Bestand laufend zu pflegen und zu modernisieren, aber auch gemäß den Wünschen kommender Zielgruppen und künftigen energetischen Ansprüchen auszubauen.

Mit ihren vergleichsweise günstigen Durchschnittsmieten sorgen die Wohnungsbaugenossenschaften dafür, dass die beliebten Wohnquartiere Hamburgs „bunt“ bleiben. Durch unsere Neubauaktivitäten stellen wir sicher, dass dieses Gegengewicht zur viel zitierten Gentrifizierung auch künftig erhalten bleibt. Die Politik, die durch ein mangelhaftes Angebot an preiswertem Wohnraum zunehmend unter Druck gerät, sieht unsere Aktivitäten

darum mit besonderem Wohlwollen. Verpflichtet fühlen wir uns jedoch allein den Anforderungen unserer Mitglieder. Und wir wünschen uns die Unterstützung der Politik bei der Erschließung neuer Bauflächen genauso wie konstruktive Entscheidungen, wenn es beispielsweise um die Umwidmung von Gewerbe- in Wohnflächen geht.

Auch unsere Genossenschaft bleibt bunt – und wird immer bunter. Die Ausdifferenzierung unserer Mitgliedschaft bringt viele Herausforderungen mit sich – nicht zuletzt, was das Zusammenleben angeht: Viele unserer älteren Mitglieder identifizieren sich stark mit ihrer Genossenschaft, ihrer Wohnanlage und ihrem Nachbarschaftstreff. Für viele der jüngeren Mitglieder hingegen sind die bewährten Formen der nachbarlichen Gemeinschaft nicht mehr selbstverständlich.

Wir sehen uns dazu aufgefordert, zeitgemäße Formen zu entwickeln, die die genossenschaftliche Idee auch für die neue Mitgliedergeneration erlebbar machen, beispielsweise durch Kooperationen mit den Kultureinrichtungen des Stadtteils. Gleichzeitig möchten wir auch denjenigen Mitgliedern Möglichkeiten geben, sich innerhalb der genossenschaftlichen Solidargemeinschaft zu engagieren, die sich beispielsweise keine langfristige ehrenamtliche Tätigkeit in einem Nachbarschaftstreff vorstellen können. Genauso wie die engagierten „Langstreckenläufer“ möchten wir auch die ehrenamtlichen „Sprinter“ in ihrem Engagement für ihr Quartier und ihre Nachbarschaft unterstützen.

Auch sind die Neumitglieder nicht selten kritischer und fordernder gegenüber ihrer Genossenschaft. Kritik und Widerstand werden – beispielsweise mit Hilfe digitaler Medien – in kürzester Zeit öffentlichkeitswirksam gebündelt. Damit steigen die Anforderungen an unsere Kommunikation. Und wir als Genossenschaft wachsen daran: beispielsweise indem wir unsere Mitglieder stärker und frühzeitiger bei Neubau- und Modernisierungsprojekten einbinden oder die Gestaltung von Spielplätzen und Gemeinschaftsflächen gemeinsam in Mitgliederworkshops vorbereiten.

Peter Schmidt, Vorstand WOGENO München eG

## „Eine Alternative, in der sich bürgerschaftliches Engagement wirtschaftlich manifestiert“

Genossenschaften verbinden traditionell wirtschaftliches Denken und Handeln mit ganzheitlichen, an menschlichen Bedürfnissen und Maßstäben orientierten Vorgehensweisen. Ihre Mehrfachfunktion als Wirtschafts- und Solidargemeinschaft hebt sie ethisch und sozialpolitisch deutlich von rein gewinnorientierten Kapitalgesellschaften ab. Das qualifiziert sie auch zu verlässlichen Partnern der Politik.

Zugleich wächst in Zeiten wachsender Überforderung staatlicher Versorgungssysteme die Notwendigkeit subsidiärer Systeme. Wohnungsgenossenschaften können elementare Beiträge zur Lösung kommunal- und sozialpolitischer Aufgaben liefern, indem sie sich dem zentralen Bedürfnis des Wohnens und den dem Wohnen angelagerten Grundbedürfnissen (zum Beispiel dem nach sozialer Sicherheit) widmen.

Dennoch wird das genossenschaftliche Unternehmen als Trainingsfeld für Demokratie und solidarische Aushandlungsprozesse von Politik, Medien und Wirtschaftswissenschaften kaum propagiert. Im Gegenteil: Genossenschaften mit ihren eigenen Kompetenzen des sozialen Ausgleichs stellen eine Konkurrenzveranstaltung zur parteipolitisch gebundenen Politik dar, die für sich die Lizenz zur Bestimmung der gesellschaftlichen (Um-)Verteilungsregeln beansprucht. Auch die von der gewerblichen Wirtschaft aggressiv beworbenen individuellen Lifestyles stehen in Konkurrenz zur Selbsthilfekompetenz genossenschaftlicher Gemeinschaften. Und im Bildungssektor von der Grundschule bis zur Finanzwissenschaft führen genossenschaftliche Ansätze bestenfalls ein Mauerblümchendasein. Der homo oeconomicus ist nach wie vor Leitbild der Lehre.

Ohne große Anstrengungen wird es dem genossenschaftlichen Sektor gegen die Interessen des so genannten Mainstreams kaum gelingen, zu einer breiten emanzipatorischen Bewegung und zu einer Alternative zum rein gewinnorientierten Wirtschaften heranzuwachsen. Immerhin kann



seit der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes im Jahr 2006 eine Mini-Renaissance festgestellt werden. Angesichts globaler Herausforderungen ist dies aber weniger als der berühmte Tropfen auf dem heißen Stein. Am Ende des Internationalen Genossenschaftsjahres stellt sich die Frage: Wird der Genossenschaftsgedanke weiter in einer selbstzufriedenen Nische hausen, die keinen großen Zuwachs für sich reklamiert,

sondern sich eher vom Bösen ringsum abschottet? Oder entsteht nun endlich so etwas wie eine Massenbewegung, die den neoliberalen Kräften durch faktisches wirtschaftliches Handeln (und nicht durch fruchtlosen Protest) allmählich das Wasser abgräbt?

In München erleben Wohnungsgenossenschaften gerade einen politisch flankierten Boom, der angesichts der Wohnungsknappheit in den nächsten Jahren große Neubauanstrengungen ermöglichen soll. Dabei werden Genossenschaften durch den politisch-administrativen Bereich auch als Partner für die Bewältigung städtebaulicher Aufgaben der vernetzten Quartiersentwicklung entdeckt. Es wird sich zeigen, ob diese Schwingungen allein dem bevorstehenden Wahlkampf geschuldet sind.

Ziel sollte (wieder) sein, genossenschaftlich strukturierte Unternehmen aus verschiedenen Geschäftsfeldern so miteinander zu vernetzen, dass der gesamte Sektor mit mehr Schwungmasse interagieren kann, um dem shareholder-basierten Unternehmenssektor eine ernsthafte sozioethische Alternative entgegenzusetzen. Eine Vision wäre, dass Genossenschaften nicht immer nur das sozialpolitische Porzellanzerbrechen der anderen Sektoren heilen, sondern zur echten Alternative heranwachsen, in der sich bürgerschaftliches Engagement wirtschaftlich manifestiert.

Axel Fietzek, Vorstandsvorsitzender LebensRäume Hoyerswerda eG

## „Von einer Konsumenten-Lieferanten-Beziehung zu einer Mitmachbeziehung kommen“

Im Internationalen Jahr der Genossenschaften ist viel Positives über uns publiziert worden. Wir haben stabile Fundamente und eine lange Tradition. Wenn ich mit unseren alten Genossenschafnern spreche, die noch mit Stolz davon berichten, wie sie in den Fünfziger- und Sechzigerjahren selber die Schippe in die Hand genommen haben, wie sie Sand organisiert haben und wie viele Stunden sie für ihre Mitgliedschaft gearbeitet haben, dann überlege ich mir, mit welchem Selbstverständnis Kunden und Interessenten heute zu uns kommen. Eigentlich geht es ihnen zunächst nicht darum, Mitglied einer Genossenschaft zu werden,

sondern ganz profan darum, eine Wohnung zu mieten.

Einige unserer Kollegen und Kolleginnen haben ihre Genossenschaft stark in Richtung eines reinen Vermieters organisiert und das auch in der Öffentlichkeit so dargestellt. Wir sind aber viel mehr als ein Vermieter. Wir sind ein Verein Gleichgesinnter,





der nur seinen Mitgliedern verpflichtet ist. Deshalb sollten mit unseren Begrifflichkeiten klarer umgehen. Wir haben keine Mieter. Wer seine Mitglieder als Mieter bezeichnet, behandelt sie auch so in einer reinen Konsumenten-Lieferanten-Beziehung. Wenn wir es nicht schaffen, aus dieser Denkweise auszubrechen, werden wir einer von vielen Vermietern sein. Gerade Jugendlichen ist die Besonderheit der Genossenschaften in der Regel vollkommen unbekannt. Auf die Frage, wem die Genossenschaft gehört, hört man beispielsweise, die gehört doch der Stadt oder dem Vorstand. Wenn wir über Zukunftsfähigkeit sprechen, ist es deshalb ganz wichtig, diese Besonderheiten der Genossenschaft – also Selbstverantwortung, Selbstverwaltung und Selbsthilfe – in den Mittelpunkt zu stellen.

Warum aber sollte jemand unbedingt Mitglied einer Genossenschaft werden? Ist es das lebenslange Wohnen, mit dem wir ja vielfach argumentieren? Ich glaube nicht, dass das heute noch das absolut Erstrebenswerte ist. Denn die Menschen müssen flexibel sein, dem Arbeitsplatz hinterherziehen und die Wohnung verkleinern oder vergrößern können. Das ausschlaggebende Argument ist eher, die passende Wohnung zu finden. In diesem Zusammenhang würde ich mir wünschen, dass wir die Kooperation der Genossenschaften untereinander verstärken, dass wir uns nicht nur als Genossenschaft XY verstehen, sondern als Genossenschaftsfamilie. Es sollte also unkompliziert möglich sein, von einer Genossenschaft in die andere zu wechseln.

Was hingegen Genossenschaften auch heute interessant macht, ist ihre Stabilität und ihre lokale Verbundenheit. Die Mitglieder wissen: Bei meiner Genossenschaft ist jemand vor Ort, mit dem ich sprechen kann. Diese Nähe zu den Kunden ist bei vielen anderen größeren Wohnungsunternehmen heute nicht mehr gegeben. Auch die Stabilität in der Entwicklung der Wohnkosten ist ein bedeutender Aspekt. Und gerade für die Menschen, die nicht zu den Gewinnern der wirtschaftlichen Entwicklung zählen, ist das Thema des Kümmerns wichtig: Die Mitglieder wissen, dass jemand für sie da ist, während die Kinder weit weg wohnen.

Allerdings ist die Bereitschaft, Verantwortung für die Nachbarn zu übernehmen, bei den Mitgliedern unterschiedlich groß. Auch die Bereitschaft, in unseren Gremien mitzuarbeiten, ist nicht allzu ausgeprägt. Hingegen kommt man schnell ins Gespräch, wenn es um praktische Fragen geht, also zum Beispiel darum, ob das Haus blau oder grün angestrichen werden soll.

Eine Herausforderung stellt es dar, den Anspruch, Selbstverwaltung zu praktizieren, eine Gemeinschaft zu sein und etwas füreinander zu tun, auf die Wohngebiete und Häuser herunterzubrechen. Da muss uns für die Zukunft etwas einfallen. Dazu können auch die modernen Medien einen Beitrag leisten. Vielleicht gelingt es uns auf diese Weise, junge Menschen als Mitglieder zu gewinnen und dafür zu begeistern, von einer Konsumenten-Lieferanten-Beziehung zu einer Mitmachbeziehung zu kommen.

## *Der Weihnachtsmann ist der Beste – einmal im Jahr...*

*... aber wenn es um professionelles und  
effizientes Abfallmanagement geht,  
können Sie mit uns richtig sparen –  
und zwar das ganze Jahr über!*

*Wir wünschen Ihnen eine schöne Weihnachtszeit  
und einen guten Start ins Neue Jahr.*

*Unsere Leistungen finden Sie im Internet auf  
der Seite [www.innotec-gruppe.de](http://www.innotec-gruppe.de) oder Sie  
rufen uns einfach an unter 0800-4 666 832.*

**!nnotec**  
abfall-management

## Sicheres und bezahlbares Wohnen „Zukunft aus Tradition“

Zum Abschluss des Internationalen Jahres der Genossenschaften 2012 setzte sich das Brandenburger-Hof-Gespräch mit den vielen Facetten der Wohnungsgenossenschaften auseinander. Die lebhafteste Diskussion über Demokratie, Wertewandel, Nutzungsgebühren, Öffentlichkeitsarbeit, politischen Willen, die Funktion der Prüfung und die Bedeutung der Genossenschaften in der Gesellschaft offenbarte noch einmal den Stellenwert des genossenschaftlichen Handelns.



**Jürgen Steinert:** Frau Kern, meine Herren, in Ihren Statements haben Sie die Potenziale der Wohnungsgenossenschaften deutlich gemacht, aber auch auf die Herausforderungen hingewiesen, vor denen die Genossenschaften stehen. Ich möchte eine These herausgreifen, die Herr Fietzek formuliert hat: dass die Frage der lebenslangen Wohnsicherheit heute für viele Menschen nicht mehr im Vordergrund steht. Wie sehen Sie das, Frau Kern?

**Maren Kern:** Ich möchte Herrn Fietzek widersprechen. Ich glaube, dass auch für junge Menschen der Sicherheitsaspekt wichtig ist. Ich rede hier nicht von Studenten, sondern von Menschen über 25 oder 30 Jahren, die die Sicherheit haben möchten, so lange in der Wohnung bleiben zu können, wie sie wollen. Gerade in dieser Lebensphase geht es doch darum, anzukommen und sich eine langfristige Existenz aufzubauen und eine Familie zu gründen. Deshalb müssen wir den zentralen Vorteil der Genossenschaft noch deutlicher herausarbeiten: Einerseits kann ich bis an mein Lebensende

dort wohnen bleiben; andererseits kann ich die Wohnung auch relativ schnell wieder aufgeben, wenn sich an meinen Lebensverhältnissen etwas ändert.

**„Ich vermisse den Willen der Politik, den Wohnungsgenossenschaften die ihnen gebührende Bedeutung beizumessen.“**

Maren Kern

Ich teile hingegen die Einschätzung, dass Genossenschaften junge Menschen heute schwer erreichen. Mir ist es ein besonderes Anliegen, gerade



Kinder und Jugendliche abzuholen. Die Kinder werden ja in Wohnungsgenossenschaften groß, und ich verstehe nicht, warum es uns nicht gelingt, ihnen das genossenschaftliche Gedankengut besser nahezubringen. Die Wohnungsgenossenschaften können dazu beitragen, indem sie an die Schulen gehen. Dabei hilft uns das Pixi-Buch, das Kindern das Wohnen bei Genossenschaften erklärt. Wir verschenken dieses Buch sehr oft – sogar an den Berliner Bausenator, der ganz interessiert drin geblättert hat. Das sei ja mal eine gute Idee, hat er gesagt.

**Axel Gedaschko:** Bei der Diskussion über die Aktivierung der Mitglieder dürfen wir den Blick nicht auf das Genossenschaftswesen verengen, sondern müssen die gesellschaftliche Entwicklung insgesamt berücksichtigen. Vereine, Parteien und eben auch Genossenschaften – sie alle haben das Problem, dass die Aktivitäten der Mitglieder zurückgehen. Wenn ich durch Deutschland fahre, dann

ist es genau so, wie es Herr Fietzek gesagt hat: Die Leute drängen sich nicht danach, in verantwortliche Positionen zu kommen. Dort hingegen, wo sie selbst unmittelbar berührt sind, entfalten sie durchaus Aktivität.

**Jürgen Steinert:** Gelegentlich darf der Moderator in die Debatte eingreifen. Und das tue ich hiermit. Die Aktivität der Mitglieder hängt immer mit der Frage zusammen, was für ein Angebot die Führungsgremien den Mitgliedern unterbreiten. Die Gremien sollten aus Fehlschlägen nicht den Schluss ziehen, die Mitglieder seien ohnehin alle inaktiv, sondern die Frage stellen, ob sie die Mitbestimmung richtig organisiert haben. Und sie sollten akzeptieren, dass es Genossenschaftsmitglieder gibt, die sich in einem bestimmten Lebensabschnitt auf die berufliche Qualifizierung oder die Familie konzentrieren möchten und deswegen





**„Wir sollten zuerst vor der eigenen Haustür kehren. Was tun eigentlich wir selber dafür, dass der genossenschaftliche Gedanke zum Tragen kommt?“**

Axel Gedaschko



mit Mitbestimmung vorübergehend nichts zu tun haben wollen. Das schließt nicht aus, dass sie in einer anderen Lebensphase wieder bereit sind, mitzumachen.

**Peter Schmidt:** In meinem Statement habe ich darauf hingewiesen, dass die Genossenschaft ein Trainingsfeld für Demokratie und für Aushandlungs- und Auseinandersetzungsprozesse ist. Ich denke, wir sollten das, was früher die Muskelhypothek war, in einer gewissen Weise neu formulieren. Bei der Wogeno machen wir das, indem wir mit unseren Bewohnern partizipative Planungsprozesse durchführen. Dennoch leiden wir ein Stück weit darunter, dass wir so wenige Berührungspunkte mit Leuten haben, die auf Kundengebungen gehen, der Attac-Bewegung nahestehen und sich als Globalisierungsgegner verstehen. Dabei wären die Genossenschaften doch eigentlich die geeigneten Andockstationen, in denen diese Menschen ihre kreative Power einbringen könnten. Aber sie kommen leider nicht zu uns. Es kommen junge Familien, es kommen Akademikerhaushalte, es kommen alleinstehende ältere Menschen, zumeist Frauen, die sich ein sicheres Umfeld schaffen wollen – aber die kreativen Player, die iPod- und iPad-Generation, die kommen, von Ausnahmen abgesehen, nicht zu uns.

**Holger Kowalski:** Ich sehe das etwas anders. Die jungen Leute kommen mittlerweile durchaus zu

uns, weil sie die Möglichkeit erkennen, sich an dem Geschehen in der Genossenschaft zu beteiligen. Vielleicht mag auch die Höhe der Miete eine Rolle spielen. Aber ich glaube, dass in der Gesellschaft ein Wertewandel stattfindet, so dass die Frage der Sicherheit auch für junge Leute eine immer größere Rolle spielt. Gerade in einer Großstadt wie Hamburg mit ihrem hohen Anteil an Single-Haushalten stellt sich ja die Frage, wie die Alleinlebenden im Alter wohnen wollen. Viele Menschen erkennen, dass die Genossenschaft da eine gewisse Sicherheit bieten kann.

Um die genossenschaftlichen Werte zu vermitteln, muss sich die Genossenschaft in den Stadtteil einbringen: in die Schulen, die Sportvereine, die kulturelle Szene, die sozialen Einrichtungen. Ich halte es für ausgesprochen wichtig, Nachbarschaft zu organisieren. Und Nachbarschaft heißt, zusammen zu leben und zusammen etwas zu unternehmen. Dafür braucht es Nachbarschaftstreffs, also Orte, wo sich die Genossenschaftsmitglieder treffen – nicht nur die Älteren, sondern auch die Jüngeren.



**Axel Fietzek:** Genau. Wir müssen dort sein, wo sich die Jugend trifft. Deshalb haben wir die Beach Community geschaffen: Auf einem Beachvolleyball-Platz trifft sich im Sommer am Montagnachmittag die Jugend. Dabei können wir den Jugendlichen den Genossenschaftsgedanken nahebringen. Darüber hinaus sollten wir uns überlegen, die neuen Medien einzubeziehen. Wir sollten die Scheu davor verlieren, Diskussionen zum Beispiel über Facebook zu führen.

**Holger Kowalski:** Um unsere Leistungen transparent zu machen, müssen wir auch in anderen Punkten an der Kommunikation arbeiten. Wir sprechen beispielsweise alle unsere Mitglieder mit derselben Mitgliederzeitschrift an, die Solide-Bescheidenen genauso wie die Kommunikativ-Dynamischen. Warum entwickeln wir nicht Methoden, wie wir die unterschiedlichen Gruppen besser erreichen können?

**Jürgen Steinert:** Diese Gruppen haben ja auch unterschiedliche Interessen. ▶

**Holger Kowalski:** Um attraktiver zu werden, sollten wir uns zudem Gedanken machen, wie wir unsere Begriffe modernisieren. Wenn ich auf dem Rathausmarkt in Hamburg von Nutzungsgebühr spreche, so versteht das kein Mensch. Deshalb sollten wir einen neuen, allgemein verständlichen Begriff etablieren, der deutlich macht, dass es sich nicht um eine Miete im eigentlichen Sinn handelt.

**Axel Fietzek:** Da widerspreche ich Ihnen. Ich bin ein großer Verfechter der Begriffe, die sich über mehr als ein Jahrhundert entwickelt haben. Denn genau damit grenzen wir uns von anderen Organisationen ab und rufen diesen Klick im Kopf

Person ist, bedeutet einen Gegenentwurf zur ungezügelten Gier der Menschen, die zur weltweiten Finanzmarktkrise 2007 geführt hat. Ich vermute, dass die Vorzüge dieses Geschäftsmodells in den Köpfen noch gar nicht so richtig angekommen sind. Diesen strukturellen Vorzug der Genossenschaften ins öffentliche Bewusstsein zu rücken, wäre doch des Schweißes der Edlen wert, oder?

**Axel Gedaschko:** Man könnte hier von Membership Value - in Abgrenzung zum Shareholder Value - sprechen. Ich glaube, dass das der entscheidende Vorteil ist, auf den Sie abstellen. Das ist auch der Grund, weshalb Genossenschaften auf einmal in einem anderen Licht gesehen werden

**Axel Gedaschko:** Wozu auch die wohnungswirtschaftlichen Verbände beitragen. Die Regionalverbände und der GdW haben einen Lehrstuhl für Wohnungsgenossenschaften an der EBZ Business School in Bochum gestiftet. Es ist also nicht so, dass der Genossenschaftsgedanke auf Hochschul-ebene gar keine Rolle spielt.

**Axel Fietzek:** Zur Partizipation: Die macht natürlich sehr viel Arbeit. Um das konkret zu machen: Wir haben vor einem Jahr einen neuen Spielplatz gebaut. Bevor wir mit der Planung begannen, luden wir über große Aushänge das gesamte Haus - ein Hochhaus mit 200 Wohnungen - ein, um unsere Ideen vorzustellen. Zu der Versammlung kamen 20 Bewohner. Nachdem aber der Bagger angerollt war, ging eine Petition ein mit dem Tenor, wie denn der Vorstand auf die Idee gekommen sei, hier einen Kinderspielplatz bauen zu wollen. Davon habe man ja noch nie etwas gehört. Und jetzt werde es Krach geben und man könne nicht mehr in Ruhe seinen Mittagsschlaf halten. Auf die Frage, warum sie denn nicht an der Bürgerversammlung teilgenommen hätten, hieß es: Ach, da war ich im Urlaub, das habe ich gar nicht mitbekommen.

**Holger Kowalski:** Wir sagen zwar immer, dass man in einer Genossenschaft mitbestimmt, aber gerade in großen Genossenschaften muss man diese Mitbestimmungsprozesse strukturieren. Es gibt durchaus Ängste vor der Mitbestimmung. Denn natürlich wird es desto schwieriger, eine Geschäftsstrategie umzusetzen, je mehr Mitbestimmer es gibt. Aber wenn man die Ängste vor der Mitbestimmung verliert, dann wird das zu einem enormen Vorteil für die Genossenschaften.

**Maren Kern:** Viele springen sofort auf den Begriff Mitbestimmung an, weil sie denken: Das ist ja klasse, dann kann ich ja mitbestimmen, wie hoch meine Miete wird, und dann kann ich sie senken. Aber so klappt das natürlich nicht. Mitbestimmung funktioniert nur auf Grundlage von Mitverantwortung.

**Holger Kowalski:** Meine Empfehlung lautet: Immer vom Kleinen zum Großen gehen. Bei den Beteiligungsprozessen kann man bei Kinderspielplätzen oder bei Neubauten anfangen und sich dann Stück für Stück vorarbeiten. Und zum Schluss traue ich mir dann auch eine Diskussion darüber zu, wie man die Miete in der Genossenschaft gestalten will, ohne dass diejenigen das letzte Wort behalten, für die Mitbestimmung Mietensenkung bedeutet.

**Peter Schmidt:** Eine Genossenschaft ist neben einer Wirtschafts- und Sozialgemeinschaft auch



## „Warum klingt der Begriff der Nutzungsgebühr denn so komisch? Doch nur, weil wir darüber wenig in der Zeitung lesen.“

Axel Fietzek

hervor, dass wir etwas anderes sind. Und warum klingt der Begriff der Nutzungsgebühr denn so komisch? Doch nur, weil wir darüber wenig in der Zeitung lesen. Da steht immer Mieterhöhung oder Mietsenkung oder Mietspiegel. Wir müssen immer wieder darauf hinweisen: Wir sind etwas anderes.

**Jürgen Steinert:** Ich bin seit 48 Jahren Mitglied der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille. Die Bergedorf-Bille hat mehr als 20.000 Mitglieder und hat immer noch Zulauf. Warum? Weil es zur Tradition in der Bille gehört, dass der Großvater dem Enkel die Mitgliedschaft in die Wiege legt. Das ist nicht typisch für alle Genossenschaften. Aber es lohnt sich, darüber nachzudenken, ob dieser Ausschnitt der Tradition nicht stärker kommuniziert werden sollte.

Ein zweiter Aspekt, den Frau Kern in ihrem Statement erwähnt hat: Bei der Genossenschaft sind Bewohner und Eigentümer identisch. Kann es sein, dass wir als Wohnungsgenossenschaften diesem Identitätsprinzip viel zu wenig Beachtung schenken? Denn die Tatsache, dass ein Genossenschaftsmitglied Miteigentümer und Nutzer in einer

und plötzlich im „Handelsblatt“ und in der „Financial Times Deutschland“ vierseitige Beilagen kriegen. Dass Genossenschaften Stabilität und einen anderen Umgang mit Wertschöpfung bieten, das sind Kernfragen, die in der Öffentlichkeit eine deutlich größere Rolle spielen als noch vor wenigen Jahren.

**Axel Fietzek:** Wenn das Identitätsprinzip eine der Wurzeln unseres wirtschaftlichen und sozialen Erfolgs ist, dann gibt es nur einen, der das in die Öffentlichkeit tragen kann und muss: die Genossenschaften selber.





eine Kulturgemeinschaft. Darum hat jede Genossenschaft ihre eigene Kultur der Willensbildung und der Entscheidungsfindung. Ich glaube, dass die Genossenschaften in dieser Beziehung auf einem guten Weg sind. Den Hebel ansetzen sollten wir an anderer Stelle. Ich denke an den Verkauf der GBW in Bayern, eines Wohnungsunternehmens mit 34.000 Wohneinheiten, das noch der Bayerischen Landesbank gehört. Von keiner einzigen Seite kam dabei der Vorschlag einer genossenschaftlichen Lösung. Mit politischer Unterstützung und Zeichnung von rentierlichen Genossenschaftsanteilen, z. B. aus den vom Kämmerer verwalteten Pensionsrücklagen der Stadt, könnte ein großer Teil der Münchener GBW-Wohnungen in einen sicheren genossenschaftlichen Hafen geholt werden. Das wäre ein basisdemokratischer Akt, der ein Leuchtsignal senden würde. Aber das wird nicht gedacht und nicht gemacht.

**Maren Kern:** Auch bei dem im Frühjahr 2012 begonnenen Verkaufsprozess der TLG hätte man zumindest prüfen können, ob es möglich ist, die TLG-Wohnungen in ein genossenschaftliches Modell zu überführen. Grundsätzlich vermisse ich den Willen der Politik, den Wohnungsgenossenschaften die ihnen gebührende Bedeutung beizumessen. Wohnungsgenossenschaften übernehmen ja gesamtgesellschaftliche Aufgaben. In Ostdeutschland zum Beispiel wäre der Stadtumbau ohne die Wohnungsgenossenschaften – und natürlich auch die kommunalen Gesellschaften – überhaupt nicht möglich gewesen.

**Axel Fietzek:** Wir werden heute von der Politik umgarnt, weil sie glaubt, dass wir für sie Probleme lösen können. Aber wenn die Behörden mit uns darüber verhandeln wollen, ob wir nicht die Nutzungsgebühr senken können, damit eine Hartz-IV-Familie in ihrer Wohnung bleiben kann, dann entgegne ich, dass wir nicht die Sozialkasse dieses Landes sein können.

**Maren Kern:** Auch bei uns in Berlin lobt die Politik die Genossenschaften. Aber wenn wir dann Forderungen erheben, kommt die Politik diesen allenfalls sehr zögerlich nach. Jedenfalls ist der Senat bisher nicht in der Lage, Genossenschaftlichen Grundstücke für den Wohnungsneubau zur Verfügung zu stellen. Die Grundstücke gehen an den Meistbietenden. Obwohl man seit anderthalb

**„Ich glaube, dass in der Gesellschaft ein Wertewandel stattfindet, so dass die Frage der Sicherheit auch für junge Leute eine immer größere Rolle spielt.“**

Holger Kowalski

Jahren über eine Änderung dieses Verfahrens edet, ist nichts passiert. Immerhin sind wir aber im Gespräch.

**Axel Gedaschko:** Wir sollten zuerst vor der eigenen Haustür kehren. Was tun eigentlich wir selber dafür, dass der genossenschaftliche Gedanke – beispielsweise bei der Gründung von jungen Genossenschaften – zum Tragen kommt? Es gibt ja durchaus Stimmen bei uns, die argumentieren, dass diese jungen Genossenschaften dann gleich wieder eingehen. Mit solchen Bedenken werden wir niemals den genossenschaftlichen Gedanken

stärken. Als GdW haben wir deshalb ein Maßnahmenbündel geschnürt. Es beinhaltet kostenlose Erstberatung, zeitlich befristete Ermäßigung und Pauschalierung von Prüfungsgebühren sowie Seminarangebote speziell für neugegründete Genossenschaften. Deshalb mein Petition: Gucken wir zuerst bei uns, was wir zur Stärkung der Genossenschaften beitragen können! Und lassen wir gleichzeitig nicht locker, bei der Politik das einzufordern, was sie in Sonntagsreden betont.

**Jürgen Steinert:** Ich möchte an Ihre Aussage anknüpfen: Was wird aus den Genossenschaften, die so wenige Mitglieder haben, dass sie sich keinen professionellen Vorstand leisten können? Werden sie auf Dauer überleben? Und was tun wir, wenn ihr Überleben gefährdet ist?

**Holger Kowalski:** Ich plädiere für das Modell der Kooperation. Das heißt, dass die Beteiligten unter einem Dach kooperieren, wobei jeder seine Identität behält, aber eben im Rahmen einer übergeordneten Organisation. Allerdings gibt es noch keine rechtliche Form, die es zulässt, über einen Verbund von Genossenschaften eine Dach- ▶



organisation zu setzen. Wenn es aber gelänge, ein solches rechtliches Konstrukt zu finden, so könnte man die kleineren Genossenschaften integrieren, ohne eine Fusion vorzunehmen. Eine solche Dachgenossenschaft würde gewährleisten, dass jede Genossenschaft entsprechend ihrer Tradition arbeiten kann. Deshalb sollten wir versuchen, eine solche Lösung gesetzlich zu verankern.

**Maren Kern:** Wir sollten kleine Genossenschaften nicht über einen Kamm scheren. Unter den Neugründungen gibt es durchaus sehr gute, teilweise richtig professionell geführte Genossenschaften, die absolut überlebensfähig sind. Es gibt aber auch kleine Genossenschaften, die sogar dann noch intensiv an ihrer Eigenständigkeit festhalten, wenn sie mit dem Rücken zur Wand stehen. Ich selbst habe Prozesse begleitet, die extrem kompliziert waren und bei denen der Widerstand gerade von den kleinen Genossenschaften kam.

**Peter Schmidt:** Es gibt tatsächlich Genossenschaften mit vielleicht 20 Wohnungen, die eigentlich nicht überlebensfähig sind. Es stellt sich deshalb die Frage, wie es gelingen kann, eine Ka-



pitalsammelstelle zu organisieren, eine Art Supra-Organisation, die so stark ist, dass sie den Kleingenossenschaften zur Seite stehen kann. Ich halte das für eine durchaus lösbare Aufgabe. Vielleicht könnten wir uns dabei inspirieren lassen vom Miethäuser-Syndikat, das dieses Jahr mit dem Klaus-Novy-Preis ausgezeichnet worden ist. Das ist zwar ein GmbH-basiertes Modell, hinter dem aber im Prinzip ein ähnliches Gedankengut steht wie bei uns. Jedes Haus pflegt dabei seine Identität und bildet seinen eigenen Willen; gleichzeitig verpflichten sich alle Häuser, in einen gemeinsamen Topf einzuzahlen, damit das Gesamtgebilde, die Holding sozusagen, überlebensfähig bleibt. Das halte ich für ein spannendes Modell.

**Axel Fietzek:** Bei Fusionen geht bei der kleineren Genossenschaft verständlicherweise immer die Angst um, dass dann der Vorstand in der größeren Stadt bestimmt, was in der kleineren Stadt geschehen soll. Trotzdem kann es gelingen, Formen

der Zusammenarbeit zu finden. Ein Beispiel: Im Erzgebirge kam man bei der Fusion der dortigen Kleinstgenossenschaften lange nicht voran. Aber nachdem man den Namen „Wohnungsbaugenossenschaft Erzgebirge“ geschaffen hatte, platzte der Knoten, und plötzlich waren viele kleine Genossenschaften bereit, dieser neuen Organisation beizutreten.

**Axel Gedaschko:** An manche der kleinen, kaum überlebensfähigen Genossenschaften kommen die Verbände nur schwer heran. Lediglich die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung stellt sicher, dass letztendlich auch die Kleinstgenossenschaft verpflichtet ist, sich vom Verband beraten zu

**„Die Genossenschaft ist ein Trainingsfeld für Demokratie und für Aushandlungs- und Auseinandersetzungsprozesse.“**

Peter Schmidt

lassen. Ohne diese beratende Prüfung hätten wir nicht die Insolvenzfreiheit, die ein Markenzeichen der Genossenschaften ist. Vor diesem Hintergrund halte ich es für völlig falsch, dass in der Bundespolitik jetzt die Überlegung geäußert wird, bei kleinen Genossenschaften von einer Prüfung abzusehen.

**Jürgen Steinert:** Völlig richtig. Wir sollten das öffentliche Bewusstsein dafür schärfen, dass es dieser Prüfung zu verdanken ist, dass es bei Genossenschaften so gut wie keine Insolvenzen gibt. Es wäre wirklich das Dümme, was man politisch machen kann, bei kleinen Genossenschaften auf die Prüfung zu verzichten.

**Peter Schmidt:** Gewiss, die Stabilität der Genossenschaft ist ein hohes Gut. Aber immerhin hat die Politik eine kleine Gründungswelle ausgelöst, indem sie durch die Novelle des Genossenschaftsgesetzes die Gründung von Genossenschaften vereinfacht hat. Auf diesem Weg sollten wir weitergehen. Wir tragen uns zum Beispiel bei einem Siedlungsvorhaben mit dem Gedanken eines Ener-

giekonzepts und überlegen uns, dafür die Rechtsform eG zu wählen. Das kann man sich auch auf anderen Feldern vorstellen, zum Beispiel bei Pflegediensten und anderen wohnnahen Aufgaben. In solchen Fällen sollte die Gründung erleichtert werden, ohne natürlich die Anforderungen an die Sicherheit zu vernachlässigen.

**Holger Kowalski:** Gerade bei Energiegenossenschaften gibt es leider viele, die sich zwar Genossenschaft nennen, in Wirklichkeit aber eine reine Kapitalsammelstelle sind. Und dort kommt es auch zu Insolvenzen. Also müssen wir schon genauer hingucken. Bei echten Genossenschaften hingegen sollten wir die Gründung in der Tat erleichtern, dabei jedoch immer den genossenschaftlichen Gedanken schützen.

**Axel Fietzek:** Wenn das Kürzel eG weiter für einen Qualitätsstandard stehen soll, dann muss es eine Zugangshürde geben. Und wer die überschaubaren Kosten für die Gründungsprüfung nicht aufbringen kann, der sollte von einer solchen unternehmerischen Entscheidung vielleicht doch besser die Finger lassen.

**Jürgen Steinert:** Frau Kern, meine Herren: Unsere Diskussion hat unterstrichen, dass wir bei den Genossenschaften ein gemeinschaftliches Mit-eigentum haben. Und die größte Solidarität, die in den Wohnungsgenossenschaften schlummert, ist, dass die einzelnen Genossenschaftsmitglieder die Wohnungen nicht privatisieren können, sondern dass die Wohnungen spekulationsfrei an die nächste Generation weitergegeben werden. Das ist etwas anderes als die Mietwohnung oder das selbstgenutzte Wohneigentum, das ist ein dritter Weg. Ob dieser dritte Weg im öffentlichen Bewusstsein ausreichend verankert ist, daran habe ich meine Zweifel. Wir sollten gemeinsam daran arbeiten, diesen dritten Weg bekannter zu machen. Und damit bedanke ich mich bei Ihnen für Ihre Diskussionsbeiträge. ■





## Mit der Software PowerHaus treffen Sie die richtige Wahl. Versprochen.

Ob Verwaltung kleiner Eigentümergemeinschaften oder großer Wohnungsgenossenschaften – dank des modularen Aufbaus lässt sich PowerHaus für jede Anforderung und Größenordnung konfigurieren. **Sie zahlen nur, was Sie wirklich nutzen.** Und ändert sich Ihr Anspruch an die Software, so können Sie PowerHaus jederzeit anpassen.

### Gern beraten wir Sie persönlich:

Tel.: 0800 79 56 724 (kostenlos)

E-Mail: [realestate@haufe.de](mailto:realestate@haufe.de)

[www.haufe.de/powerhaus](http://www.haufe.de/powerhaus)



**HAUFE.**



Quelle: Ziegler, Stadt Halle

Rendite anders – Stadttrendite: koordinierte Abrisse schaffen Platz für Baumpflanzungen und damit Mehrwert für die Bürger.

## THEMA DES MONATS

## Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

# Wohnungsgenossenschaften und Kommune – mehr miteinander wagen

Ein Blick über den Tellerrand ist immer sinnvoll und heutzutage vielerorts erforderlich. Vor allem im Bezug auf die Wohnquartiere können Städte und Gemeinden, Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften voneinander profitieren und in enger Abstimmung für Bürgerschaft und städtische Entwicklung viel erreichen. Ein stadtentwicklungspolitisches und gemeinwesenbezogenes Beispiel aus Halle (Saale) und letzter Teil der DW-Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften.



**Anita Steinhart**  
und



**Dr. Mario Kremling**  
isw Institut für Strukturpolitik  
und Wirtschaftsförderung gGmbH  
Halle (Saale)

Die Stadt Halle (Saale) ist ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch eine historisch wertvolle,

altbaugeprägte Innenstadt sowie vier Großsiedlungsgebiete charakterisiert.

### Wohnungsmarkt in Halle (Saale)

Der lokale Wohnungsmarkt ist infolge starker Einwohnerverluste nach 1990 durch strukturellen Wohnungsleerstand gekennzeichnet. Im Jahr 2002 lag die Leerstandsquote bei 20 %, was über 30.000 leer stehenden Wohneinheiten (WE) entspricht. Es gibt zehn Wohnungsgenossenschaften in Halle (Saale), der größten Stadt des Landes Sachsen-Anhalt (230.000 Einwohner). Von den über 32.000 Genossenschaftswohnungen gehören über 90 % den sechs „großen“ Genossenschaften,

die größte davon verfügt über einen Bestand von fast 9.000 WE. Sie bewirtschaften vornehmlich Bestände der Baualtersklasse 1949 und jünger, vielfach in Plattenbauweise. Daneben gibt es vier kleinere Wohnungsgenossenschaften in gewachsenen Lagen mit 400-800 WE, vornehmlich aus den 1920er und 1930er Jahren.

Die halleschen Genossenschaften agieren infolge von Wohnungsüberhängen auf einem schwierigen Wohnungsmarkt. Aufgrund der bis 1990 währenden kommunalen Eigenständigkeit des heutigen Stadtteils Neustadt zählen gleich zwei kommunale Wohnungsunternehmen mit zusammen rund

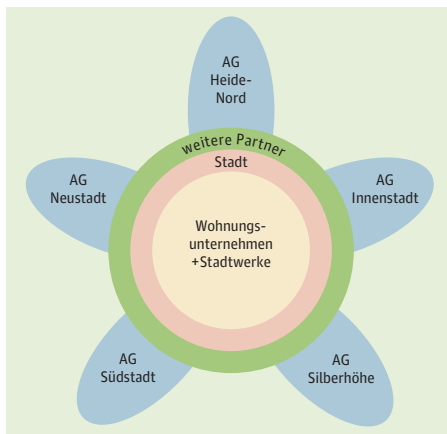
27.000 WE zu den Konkurrenten. Hinzu kommen weitere Großvermieter (über 16.000 WE) und die Vielzahl privater Eigentümer von Mietwohnungsbauten (ca. 50.000 WE). Diese Situation erfordert den Blick über den eigenen Tellerrand: Nicht nur eine optimale Marktplatzierung von Einzelvorhaben, sondern auch die Quartiersentwicklung gehört in den Fokus einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung und Vorstandsarbeit, um die notwendige Investitionssicherheit zu gewährleisten. Dazu ist die Abstimmung und Kooperation mit Dritten notwendig, seien dies nun andere Wohnungseigentümer oder die Stadtverwaltung.

### Herausforderung Stadtumbau

Erfolgreiche Stadtumbaumaßnahmen über das letzte Jahrzehnt reduzierten den Leerstand auf 12%. Die sechs großen Wohnungsgenossenschaften und die kommunalen Wohnungsunternehmen waren zudem bislang die wichtigsten Protagonisten des Stadtumbaus, sowohl beim Abriss als auch bei der Aufwertung von Wohnungsbeständen. Im Stadtumbauprozess in Halle - wie in vielen anderen Städten auch - ist eine Vielzahl von Einzelinteressen unterschiedlicher Eigentümergruppen, der Mieter, der Stadtwerke und nicht zuletzt der Stadt zu berücksichtigen. Die enge Abstimmung der beteiligten Akteure bei Vorbereitung, Begleitung und Steuerung dieses Prozesses sind daher zentrale Aufgaben eines Netzwerkes, welches sich mit der Stadtentwicklung in Halle befasst und in dem die Wohnungsgenossenschaften eine wichtige Rolle einnehmen.

### Wohnungsgenossenschaften im Netzwerk „Stadtentwicklung in Halle“

Schon früh wurde erkannt: Es fehlt ein Sprachrohr der lokalen Wohnungswirtschaft gegenüber der Stadtverwaltung. Deshalb initiierten die Woh-



Organisationsstruktur des Netzwerkes

Quelle: isw Institut

nungsgenossenschaften bereits 1999 gemeinsam mit den kommunalen Wohnungsunternehmen die „Wohnungswirtschaftliche Plattform Halle“. Diese entwickelte sich nach Integration der Stadt sowie weiterer Mitglieder und Partner wie den Stadtwerken, einzelnen privaten Großvermietern, Haus & Grund und dem Mieterbund zum Netzwerk „Stadtentwicklung in Halle“ (siehe Grafik). Die externe



Moderation und Organisation der Netzwerkarbeit, gemeinsam finanziert von Wohnungs- und Versorgungsunternehmen, übernahm das ortsansässige isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung.

Zentrales Ziel der Netzwerkarbeit ist der Erhalt funktionierender Stadtquartiere trotz Rückbau

und notwendiger Infrastrukturanpassung. Dies schafft die Basis für möglichst nachhaltige Investitionen von Wohnungseigentümern, Versorgern und der Stadt. In den zahlreichen Abstimmungsrunden während der letzten zehn Jahre wurde dieses Ziel auf verschiedenen Ebenen verfolgt. Strategische Fragen werden in den drei bis vier jährlich durchgeführten Netzwerksitzungen erörtert. Ebenso werden dort Informationen zu übergeordneten politischen oder planerischen Rahmenbedingungen ausgetauscht. Zur Bündelung der Entscheidungskompetenz im Netzwerk ist dort grundsätzlich die oberste Leitungsebene von Netzwerk-Unternehmen, Verbänden und kommunaler Verwaltung vertreten. Auch die Landesdirektoren der beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände und Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr sind regelmäßige Gäste.

Neben den Netzwerksitzungen tagen regelmäßig vier auf die Stadtumbaugebiete in Halle bezogene Arbeitsgruppen der dort vertretenen Wohnungsunternehmen. Dort laufen unter Einbeziehung relevanter Stadtteilakteure (z. B. Quartiersmanager) die Abstimmungsprozesse zu den teilräumlichen Konzepten sowie der Informationsaustausch zwischen den Unternehmen.

### Erfolge und Probleme der Netzwerkarbeit

Die Frage, ob sich der Aufwand lohnt, kann durchaus bejaht werden! Durch die Zusammenarbeit im Netzwerk konnte in einigen Teilen der Stadt bereits eine gute Basis für nachhaltige Investitionen der Genossenschaften geschaffen werden: Die Stabilisierung zukunftsfähiger Wohnquartiere in den Großsiedlungen, die Aufwertung der Innenstadt mit Positivausstrahlung auf umliegende genossenschaftliche Bestände sowie Portfolioerweiterungen infolge von Ankäufen und Neubauinvestitionen in Innenstadtlagen sind nur einige Beispiele, die die enge Zusammenarbeit erst sicher ermöglichte. Weitere Vorteile sind reduzierte Kosten für die Umverlegung technischer Infrastruktur durch den Abschluss von Quartiersvereinbarungen, die Mitsprache beim Einsatz von Städtebaufördermitteln sowie die Mitwirkung an städtischen Planwerken und Konzepten mit besonderer wohnungswirtschaftlicher Relevanz, wie z. B. dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2015“ oder dem „Räumlichen Leitbild Halle 2025plus“. Hinzu kommen „weiche“ Faktoren, wie die Sprachrohrfunktion (das Netzwerk gibt den Wohnungsunternehmen in Halle eine Stimme), die Annäherung der Systemrationalitäten von Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen und anderen Netzwerkpartnern und deutliche Führungsvorteile, was auch im täglichen



Gelungene Aufwertung genossenschaftlicher Wohnungen in Plattenbauweise in Halle.

Quelle: WG Frohe Zukunft eG



Ein historisches Parkhaus wurde durch eine Wohnungsgenossenschaft saniert und ist heute wieder nutzbar.

Verwaltungsvollzug zu schnelleren und besseren Problemlösungen beiträgt.

Dennoch stehen die Wohnungsgenossenschaften im Netzwerk auch gewissen Herausforderungen gegenüber. So fordert das Agieren in einem derartigen Kooperationsgremium zusätzlichen Zeitaufwand und ein gewisses Maß an Kompromissfähigkeit. Als schwierig gestaltet sich bislang die Einbeziehung der privaten Großvermieter, die

mittlerweile ein Drittel der Wohnungsbestände in den wichtigen Großsiedlungen Neustadt und Silberhöhe bewirtschaften. Zudem erscheint, mit Blick auf die im Haushaltskonsolidierungsprozess eingeschränkte kommunale Handlungsfähigkeit, die öffentliche Steuerungskraft von Stadtentwicklungsprozessen gefährdet. Verstärkend wirkt die Verringerung von Bundes- und Landesmitteln für die Wohnungs- und Städtebauförderung. Hier

müssen Lösungen gefunden werden, weil eine Kooperationsstruktur wie das Netzwerk „Stadtentwicklung in Halle“ starke öffentliche Partner braucht!

### Wohnungsgenossenschaften für eine starke Kommune

Wohnungsgenossenschaften sind zuverlässige, sozial verantwortliche und für die Kommune berechenbare Bestandhalter. Wie wichtig das ist, zeigen die immer wieder aufflammenden Diskussionen um einseitig renditeorientierte Großvermieter und Konflikte im Hinblick auf ein nachhaltiges Quartiers- und Stadtentwicklungshandeln dieser, oft auch „Heuschrecken“ genannten, Akteure.

Darüber hinaus bereichern Wohnungsgenossenschaften das kommunale Leben und die lokale Gesellschaft. Der genossenschaftliche Grundgedanke des Miteinanders lässt die Unternehmen immer wieder nach Wegen suchen, um auch unter sozialen Aspekten einen Zusatznutzen des genossenschaftlichen Wohnens zu erzeugen. So bieten fast alle Wohnungsgenossenschaften Freizeit- und Beschäftigungsangebote für ihre Mitglieder an, beginnend von der Krabbelgruppe für den jüngsten Nachwuchs bis hin zu Vortrags-, Sport- oder Ausflugsangeboten für Senioren. Diese gemeinsamen Aktivitäten fördern die Nachbarschaftshilfe und stärken den sozialen Zusammenhalt im Quartier. Sie bilden ein Stück Daseinsvorsorge, das die Kommune nicht selbst leisten muss.

Wohnungsgenossenschaften erzeugen darüber hinaus auch eine Stadttrendite (s. den Beitrag auf S. 60 in dieser DW), wenn sie wie in Halle Verantwortung übernehmen für die Sanierung historischer Bausubstanz (wie z. B. eines historischen Parkhauses oder von Bauensembles aus den 1920er/1930er Jahren), den Betrieb eines Indoorspielplatzes, der Einrichtung von Begegnungsräumen, die Spielplatzgestaltung und -pflege im Wohnumfeld, die Übernahme von Springbrunnenpatenschaften bis hin zur Spendenaktion für den Ersatzneubau einer Fußgängerbrücke zwischen Alt-Halle und Halle-Neustadt, um nur einige aktuelle Beispiele zu nennen.

Das Hallenser Beispiel zeigt: Wohnungsgenossenschaften machen eine Kommune stark. Bei großen Herausforderungen wie dem Stadtumbau, den einzelne Unternehmen allein nicht schultern können, sucht man den Schulterschluss mit anderen Wohnungsgenossenschaften und wichtigen Akteuren in der Stadt. Insofern stellt das Netzwerk „Stadtentwicklung in Halle“ gelebtes Genossenschaftsprinzip dar und kann als ein ermutigendes Beispiel dafür gesehen werden, mehr miteinander zu wagen. ■



Genossenschaft macht Spaß - Indoorspielplatz in Halle-Neustadt.







Quelle: privat

THEMA DES MONATS

## Interview mit Stiftungsprofessor Dr. Jürgen Keßler **Wohnungsgenossenschaften bieten so etwas wie ‚Wohnen Plus‘**

Im Frühjahr 2012 riefen der GdW, die genossenschaftlichen Prüfungsverbände und der Verein Wohnen in Genossenschaften die Stiftungsprofessur „Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfungswesen“ ins Leben. Prof. Dr. Jürgen Keßler wird der erste Inhaber der an der EBZ Business School angesiedelten Professur. Der DW verrät er, warum eine verstärkte wissenschaftliche Beschäftigung mit den Wohnungsgenossenschaften geboten ist.

**Prof. Dr. Keßler, an der EBZ Business School entsteht eine Professur für Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfungswesen. Wie bewerten Sie diesen Schritt?**

Das ist eine ungemein wichtige Entwicklung. Bisher gab es keine einzige vergleichbare Genossenschaftsprofessur in Deutschland. Es wurde nur punktuell auf dem Gebiet der Wohnungsgenossenschaften und des genossenschaftlichen Prüfungswesens geforscht. Dies wird sich künftig ändern. Dass die Professur an der EBZ Business School, als wohnungswirtschaftlicher Hochschule, eingerichtet wird, ist eine sinnvolle und notwendige Bündelung von Kompetenzen.

**Mit welchen Themen werden Sie sich in der neuen Position befassen?**

Priorität hat z. B. das Verhältnis zwischen Genossenschafts- und Mietrecht, denn dieses ist vollkommen ungeklärt. Diese für Wohnungsgenossenschaften wichtigen Rechtsbereiche werden von Juristen oft nur ungenügend verknüpft. Die Folge ist eine große Rechtsunsicherheit vor Gericht. Wir können hier aufklären und informieren. Auch der Bereich der Corporate Governance in Wohnungsgenossenschaften steht weit oben auf der Prioritätenliste. Hier geht es um konkrete Organisations- und Haftungsfragen für Vorstände.

In den kommenden Jahren werden wir uns mit vielen weiteren Themen befassen. Da die EBZ

Business School eine Hochschule ist, die auf Methodenkompetenz und große Praxisnähe ihrer Arbeit setzt, kann die neue Professur viel bewirken – z. B. dabei helfen, die nächste Generation von Führungskräften in Wohnungsgenossenschaften optimal auf ihre Aufgaben vorzubereiten.

**Im Zuge der Finanz- und Bankenkrise wurde gesagt, das Unternehmensmodell der Wohnungsgenossenschaften sei so aktuell wie nie.**

**Teilen Sie diese Sichtweise?**

Ja! Die Rechtsform der Genossenschaft befand sich möglicherweise in einer Krise: 2006 gab es nur noch etwa 7.000 von ursprünglich einmal 20.000 Genossenschaften in Deutschland. Auf die Frage, ob Genossenschaften eine Rechtsform mit Zukunft oder Relikt der Vergangenheit sind, habe ich schon vor mehr als einem Jahrzehnt auf die wirtschaftlichen Vorzüge und die Modernität des Genossenschaftsmodells verwiesen. Man kann die Stärken der Wohnungsgenossenschaften gar nicht ausreichend betonen: Sie sind die Unternehmensform mit der geringsten Insolvenzfälligkeit – diese liegt unter 1%. Sie müssen nicht die Interessen ihrer Investoren oder Shareholder gegen die ihrer Kunden abwägen, weil es bei ihnen diese Zweiteilung nicht gibt. Das Mitspracherecht und die paritätische Stimmverteilung der Genossenschaftsmitglieder machen sie hochattraktiv für jeden, der sich langfristig engagieren will.

**Genossenschaften als sichere Anker in der Krise ...?**

Die Anziehungskraft von Genossenschaften geht weit über die gegenwärtige Finanzmarktkrise hinaus. In einer zunehmend desintegrierten Gesellschaft, in der die öffentliche Hand verschiedene soziale und kulturelle Aufgaben nicht mehr übernehmen kann oder will, müssen andere Institutionen einspringen. Wohnungsgenossenschaften tun das in vielerlei Weise und bieten ihren Mitgliedern so etwas wie „Wohnen plus“. Ihnen ist der Nachhaltigkeitsgedanke immanent. Mit der letzten Novellierung des Genossenschaftsrechts betonte der Gesetzgeber, dass dies ausdrücklich gewünscht ist und vom Gesetz mitgetragen wird.

Es soll aber nicht bestritten werden, dass sich ebenso kommunale, kirchliche und viele andere Wohnungsunternehmen sozial und kulturell engagieren, dass auch sie zum Erhalt der Städte und zur Stabilität von Quartieren beitragen. Unsere Arbeit soll ihnen ebenfalls zum Vorteil gereichen, denn manche Konzepte zur Mitgliederpartizipation, zur Corporate Governance oder zur Organisation von Leitungsstrukturen sind ohne Weiteres übertragbar. Hier können wir, wie so oft, vom lebendigen Austausch nur profitieren.

**Prof. Dr. Keßler, vielen Dank für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Olaf Berger.



Quelle: Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Hessen

Wichtiger Bestandteil erfolgreicher Social-Media-Kampagnen: Motive, die die Zielgruppe ansprechen.

#### THEMA DES MONATS

## Web 2.0-Marketingkampagne der hessischen Wohnungsbaugenossenschaften

### Provokant, jung und modern: „Werd WohnHesse!“

Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Für den Arbeitskreis der Wohnungsbaugenossenschaften Hessen war das ein willkommener Anlass, um neue junge Zielgruppen für das Thema genossenschaftliches Wohnen zu interessieren - mit einer speziellen Kampagne.



**Christopher Martin**  
FuP Marketing und  
Kommunikation  
Frankfurt am Main

„Wir wollten deutlich machen, worin sich genossenschaftliches Wohnen von anderen Wohnformen unterscheidet und welche speziellen Vorteile

es bietet“, erläutert Bernd Arnold, Vorstand der Hochtaunusbau in Bad Homburg und einer der Sprecher des Marketing-Arbeitskreises der Wohnungsbaugenossenschaften in Hessen. Damit die Botschaft „Wohnungsbaugenossenschaften sind auch was für junge Menschen, von der ersten eigenen Bude bis zur 3-Zimmer-Familienwohnung, wenn der erste Nachwuchs kommt“ auch bei der gewünschten Zielgruppe ankommt, wurde eine spezialisierte Kommunikationsagentur hinzu-

gezogen. Gemeinsam mit dem Arbeitskreis der Wohnungsbaugenossenschaften Hessen entwickelte die Agentur ein innovatives Konzept für eine crossmediale Kampagne, mit deren Hilfe die „WohnHessen“ gesucht wurden.

#### **Crossmediale Kampagne als Schlüssel zum Erfolg**

Die Kampagne bestand aus verschiedenen Bausteinen: Werbung im hessischen Privatsender

Planet Radio, Werbebanner auf der Internetseite des Senders, Flyer und Pressearbeit. Darüber hinaus gab es eine Kooperation mit dem Stadtmagazin Prinz. Wichtiger Bestandteil war die neu geschaffene Facebookseite [www.facebook.com/wohnhesse](http://www.facebook.com/wohnhesse). Dort konnten die „WohnHessen“ sich über das Prinzip des genossenschaftlichen Wohnens informieren und an einem Gewinnspiel teilnehmen. Gesucht war ein originelles Foto der eigenen Wohnung. Über die kreativsten Wohnideen entschieden die Facebookuser per Abstimmung selbst.

Für die Sieger wurden interessante Preise ausgedulot, zum Beispiel ein iPad mit Taschenbeamer, iTunes-Gutscheine sowie Genossenschaftsanteile. „Es war uns wichtig, den jungen Menschen neben dem Gewinnspiel auch die Möglichkeit zu bieten, mehr über das Wohnen in einer Genossenschaft zu erfahren“, erklärt Uwe Flotho, Vorstand der Vereinigte Wohnstätten 1889 eG aus Kassel und ebenfalls Sprecher des Marketing-Arbeitskreises der Wohnungsbaugenossenschaften in Hessen. „Die Informationen auf der Facebookseite sowie die Verlinkung auf [www.hessen-wohnung.de](http://www.hessen-wohnung.de), die Internetseite des Arbeitskreises, haben uns dies ermöglicht.“



Witzige Beispielfotos zeigten, wie die eigene Wohnung in Szene gesetzt werden kann.

### „Scharf, Hingucker, typisch du?“

Bei dem Fotowettbewerb unter dem Motto „Scharf, Hingucker, typisch du?“ reichten 25 Teilnehmer originelle Fotos ihrer Wohnung ein und ließen die Facebookuser für ihre Wohnung ab-

stimmen. Um möglichst viele Freunde zum Abstimmen für das eigene Foto zu gewinnen, sollten die Teilnehmer die Kampagne über Facebook „weetersagen“. „Dadurch ergab sich ein Schneeballeffekt, sodass über die Wettbewerbsteilnehmer hinaus viele weitere Personen auf das Thema aufmerksam wurden“, berichtet Detlef Hans Franke, Geschäftsführer von FuP Marketing und Kommunikation. „Dabei war von Anfang an klar, dass die Genossenschaften mit dem Projekt Pionierarbeit leisten“, so Franke weiter. „Aus diesem Grund hat es uns nicht überrascht, dass die Zugriffszahlen auf die ▶

## Beispielfotos aus dem Wettbewerb: Kreative Facebookfans



Die rund 25 eingereichten Fotos machten eines ganz deutlich: Die „WohnHessen“ waren mit viel Kreativität bei der Sache...



Facebookseite nicht so hoch ausfielen wie bei Kampagnen von Sportlern, Schauspielern oder renommierten Markenartikeln.“

Bei der aktuellen Kampagne konnte die Facebookseite eine Fananzahl von 211 Personen verbuchen. Für die Fotos des Fotowettbewerbs wurden 1.936 Stimmen abgegeben und 43 Kom-

mentare verfasst. Insgesamt lag die Reichweite bei Facebook durch das Weitersagen an Freunde und deren Freunde bei 46.830 Personen. „Wenn man bedankt, dass Genossenschaften bei der Zielgruppe kaum bekannt sind, ist das Ergebnis nicht schlecht. Immerhin zählt die Zielgruppe der jungen Erwachsenen zur meistumworbenen Zielgruppe überhaupt“, so der Kommunikations-experte abschließend.



Die Titelfotos auf der Facebook-Seite machten Lust, sich am Wettbewerb zu beteiligen.

mentare verfasst. Insgesamt lag die Reichweite bei Facebook durch das Weitersagen an Freunde und deren Freunde bei 46.830 Personen. „Wenn man bedankt, dass Genossenschaften bei der Zielgruppe kaum bekannt sind, ist das Ergebnis nicht schlecht. Immerhin zählt die Zielgruppe der jungen Erwachsenen zur meistumworbenen Zielgruppe überhaupt“, so der Kommunikations-experte abschließend.

#### Soziale Netzwerke mit Chancen und Risiken

Die Facebookseite wird von den hessischen Wohnungsbaugenossenschaften nach Abschluss des Gewinnspiels weiterhin als Dialogplattform genutzt. Schließlich sind soziale Netzwerke wie Face-

book heute fester Bestandteil im Alltag der 15- bis 35-Jährigen und erfreuen sich auch bei Älteren immer größerer Beliebtheit. Die Möglichkeit, sich auf persönlicher Ebene mit seinen Bekannten zu „verbinden“ und Erfahrungen unkompliziert und schnell auszutauschen, begeistert viele Menschen. Hinzu kommt die Tendenz, der Empfehlung eines Bekannten oder Freundes mehr Bedeutung zuzumessen als einer „anonymen“ Werbebotschaft. „Die Kommunikation über soziale Netzwerke bietet für die Wohnungswirtschaft große Chancen“, weiß auch Dr. Rudolf Ridinger, Vorstandssprecher des Verbands der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft. „Die positiven Effekte dieser ‚digitalen Nachbarschaften‘ übertragen sich direkt auf die reale Beziehung zwischen Mietern und Wohnungsunternehmen.“

Allerdings macht sich ein Unternehmen mit einer Kampagne in sozialen Netzwerken auch angreifbar. Die sehr öffentliche Form der Kommunikation gemeinsam mit der Mund-zu-Mund-Propaganda birgt zum Beispiel das Risiko, dass einzelne User

mit kritischen Äußerungen andere negativ beeinflussen und schlimmstenfalls einen so genannten „Shitsstorm“, also massenweise unfreundliche Kommentare, entfesseln. Auch bei der aktuellen Kampagne der Wohnungsgenossenschaften gab es kritische Anmerkungen zu den Bedingungen des Wettbewerbs, die an der öffentlichen Pinnwand diskutiert wurden. „Hier war es wichtig, schnell zu reagieren“, berichtet Franke.

Die Agentur entwickelte eine klärende Stellungnahme auf der Facebookseite. Darin wurde den Usern verdeutlicht, warum die Genossenschaften sich für den gewählten Abstimmungsmodus entschieden hatten. Die User wurden außerdem gebeten, sich bei Fragen und Kritik per privater Facebooknachricht direkt an das Team zu wenden, das die Seite betreute. Dadurch konnte die Kritik aus dem öffentlichen Kanal elegant in einen privaten Bereich umgeleitet werden. „Einen der Kritiker konnten wir am Ende sogar überzeugen, einen eigenen Wettbewerbsbeitrag einzuschicken“, so Franke abschließend. Anhand dieses konkreten Falles wird sehr deutlich, dass man bei der Kommunikation in sozialen Netzwerken „am Ball“ bleiben muss. Die dabei oft gestellte Frage nach dem Zeitaufwand lässt sich nicht pauschal beantworten, sondern orientiert sich am jeweiligen Design der Kampagnen und den verwendeten Mitmach-Elementen. Generell gilt: Während die einmalige Entwicklung einer Kampagnenstrategie verhältnismäßig viel Zeit in Anspruch nimmt, ist die darauf folgende Betreuung der Seite mit weniger Aufwand verbunden.

#### Übertragbarkeit auf andere Projekte

Kommunikationsexperten sind sich darüber einig, dass man soziale Netzwerke im Marketingmix nicht mehr ignorieren kann – besonders, wenn man eine junge Zielgruppe erreichen möchte. „Auch Unternehmen der Wohnungswirtschaft werden sich mehr und mehr mit dem Thema ‚Social Media‘ befassen müssen“, prognostiziert deshalb auch Detlef Hans Franke. Eine wichtige Rolle für den Projekterfolg spielt dabei, dass die Kampagne gezielt für die Anforderungen in sozialen Netzwerken konzipiert wird. „Es genügt nicht, auf einer Facebookseite die gleichen Nachrichten zu veröffentlichen, die man auch in der örtlichen Presse platziert, oder einen Wohnungsflyer eins zu eins auf der Facebookseite einzustellen“, warnt er. Für erfolgreiche Projekte müsse man stattdessen eigens für dieses Medium Aktionen entwickeln und Meldungen erstellen. Nur so könne man die User dazu anregen, aus eigenem Antrieb die Facebookseite eines Unternehmens anzuwählen und sich an den angebotenen Aktionen zu beteiligen. ■



# Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und  
Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.



Haufe-Lexware GmbH & Co. KG; Unternehmensbereich Media Sales

Im Kreuz 9; D-97076 Würzburg

Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund

Tel: 0931 2791 777; michaela.freund@haufe.de

[www.haufe.de/stellenmaerkte](http://www.haufe.de/stellenmaerkte)

**HAUFE.**



Quelle: SBV Hannover

Sanierung eines denkmalgeschützten 5-Familien-Hauses von Ende des 19. Jahrhunderts in Hannover-List mit rund 560 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vermietet an die Amanda Wohngruppen für essgestörte junge Frauen und Mädchen GmbH bietet es nach der Entkernung und Sanierung Plätze für Bewohnerinnen in der Altersgruppe 15-22 Jahre.

## Mehr als schnöder Mammon

# Die Sozialrendite moderner Genossenschaften

Die Leistungen, die Wohnungsunternehmen für die Allgemeinheit erbringen, werden in der Öffentlichkeit kaum gesehen und von Politik und Gesellschaft zu wenig gewürdigt – findet zumindest die Wohnungswirtschaft. Die Branche reagiert mit CSR-Berichten oder mit der Berechnung der so genannten Stadtrendite. Aber wie wird die Rendite ermittelt, die die Genossenschaft für Mitglieder und Öffentlichkeit durch zusätzliche besondere genossenschaftliche Leistungen erbringt? Der Spar- und Bauverein Hannover und der vdw Niedersachsen Bremen haben gemeinsam ein Bewertungssystem entwickelt.



**Reiner Fulst**  
Vorstand  
Spar- und Bauverein Hannover eG

Die Berechnung der finanzwirtschaftlichen Rendite ist bekannt. Wie aber wird die Rendite ermittelt, die eine Wohnungsgenossenschaft für Mitglieder und Öffentlichkeit durch zusätzliche Leistungen erbringt? Die Herausforderung hierbei ist, alle besonderen Leistungen einer Genossenschaft über ein nachvollziehbares System zu bewerten. Diese Betrachtung muss über den rein finanziellen Nutzen weit hinausgehen. Bei diesem Bewertungssystem muss es also zuallererst um den Mehrwert für Mitglieder, aber auch um den Wert der Leistungen für die Allgemeinheit gehen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw Niedersachsen Bremen) hat sich dieser Herausforderung mit der Entwicklung des Sozialberichts angenommen, der beim Spar- und Bauverein eG Hannover (SBV Hannover) exemplarisch erprobt wurde. „Obwohl die Mitgliedsunternehmen unserer Organisation in großer Zahl ein hohes Maß an sozialem Engagement mit ihrer täglichen Arbeit verbinden, wissen davon in der Regel nicht einmal die Anteilseigner. Deshalb haben wir ein transparentes Bewertungsmodell entwickelt,

das diese Informationslücke schließen soll. Erst die Berichterstattung über sozial und ökologisch verantwortungsvolles Handeln sorgt für die Akzeptanz bei Anteilseignern und Öffentlichkeit, die eine nachhaltige Geschäftspolitik tatsächlich verdient“, erklärt Jörg Cammann, Steuerberater und vereidigter Buchprüfer beim vdw Niedersachsen Bremen, die Beweggründe.

In einem mehrstufigen Verfahren wird die Gesamrendite in finanzwirtschaftliche und Sozialrendite unterteilt und entsprechend Abbildung ① ermittelt. Zur besseren Transparenz werden vier Bereiche unterschieden:

- Ökonomie und Betriebswirtschaft,
- Soziales,
- Gesellschaft und Stadtentwicklung sowie
- Ökologie.

### Bewertungssystem

Da die einzelnen Komponenten der Genossenschaftsleistung eben nicht in Euro und Cent quantifizierbar sind, werden die Leistungen nicht nur über den finanziellen Erfolg, sondern auch über ein festgelegtes

Punktesystem bewertet. Die Abbildung ② zeigt den dualen Ansatz der Leistungsquantifizierung. Der spezifische Punktwert einer Leistung ermittelt sich über den Zielerreichungsgrad – der sowohl negativ als auch positiv sein kann. Multipliziert mit einer Gewichtung, die die Bedeutung bzw. den sozialen Nutzen für die Mitglieder oder die Öffentlichkeit widerspiegelt, errechnet sich der Gesamtpunktwert einer jeden Leistung. Die Abbildung ③ verdeutlicht das Punktebewertungsverfahren: Die Festlegung der Wichtigkeit erfolgt über kein festes Raster, sondern hängt von dem jeweiligen Unternehmen ab.

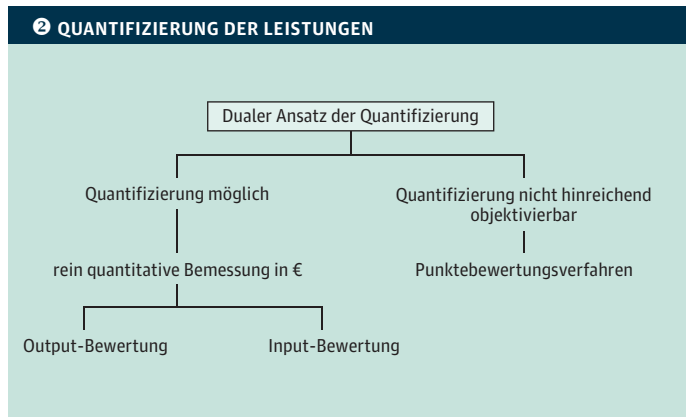
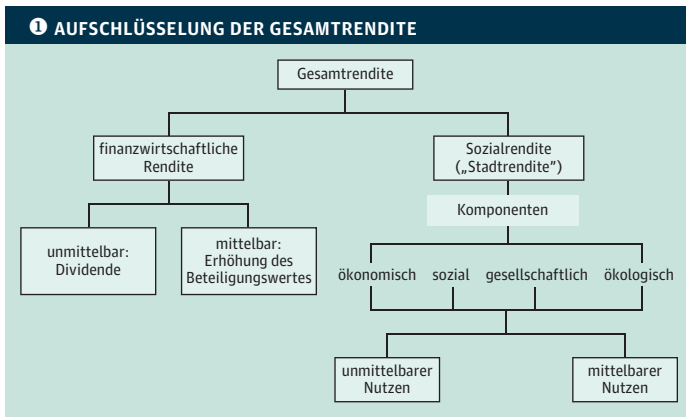
Abschließend erstellt der vdw Niedersachsen Bremen den Sozialbericht. Die Zusammen- ▶

**Sicherheitenmanagement  
Kreditportfoliomangement**

- Schnelle **Online-Informationen** zum Kredit-, Grundbuch- und Sicherheitenstatus
- Szenarioanalysen, Voraussrechnungen
- Ausgereift, alle praxisüblichen Sonderfälle
- Ausführliche Analysen/freie Sicherheiten
- Integration ins wohnungswirtschaftl. System

Die komplette Lösung  
[www.bankensoftware.de](http://www.bankensoftware.de)

banken software



Quelle: SBV Hannover



Quelle: SBV Hannover

### 4 BEWERTUNGSSCHEMA DER ERGEBNISSE

**Gesamturteil**  
Um auf der Basis des erreichten Punktwerts ein Gesamturteil über die mit der unternehmerischen Tätigkeit verbundene Sozialrendite abzugeben, haben wir folgende Bewertungsstufen festgelegt.

< 0	unternehmerische Tätigkeit führt zu sozialen Lasten für die Mitglieder
1 bis 10	unternehmerische Tätigkeit löst eine erkennbare positive Sozialrendite für die Mitglieder aus
11 bis 30	unternehmerische Tätigkeit führt zu einer positiven Sozialrendite mit hohem Nutzen für die Mitglieder
über 30	unternehmerische Tätigkeit führt zu einer positiven Sozialrendite mit einem sehr hohen Nutzen für die Mitglieder

fassung aller Leistungen unter den vier Bereichen enthält wiederum die Ergebnisse der finanzwirtschaftlichen Auswertung und die des Punktesystems. Das Gesamturteil bzw. die abschließende Bewertung der Leistungen wird nach einem Punkteschema getroffen wie die Abbildung 4 zeigt. Darüber hinaus erfolgt eine abschließende Würdigung des besonderen Engagements der Genossenschaft für seine Mitglieder und die Gesellschaft.

**Pilot beim SBV Hannover**

Der SBV Hannover hat als eine der ersten Genossenschaften den Sozialbericht erstellen lassen. Unter Federführung des Vorstands trug eine im

Unternehmen eingesetzte Projektgruppe die verschiedenen besonderen Leistungen der Genossenschaft zusammen. In Zusammenarbeit mit Vertretern des Regionalverbands unter Leitung von Jörg Cammann wurden diese dann nach dem beschriebenen System bewertet. Die finanzwirtschaftlichen Daten konnten dabei ohne größeren Aufwand aus dem geprüften Jahresabschluss entnommen werden.

Der fertiggestellte Sozialbericht ist auch beim SBV Hannover ein Novum. Der Bericht ist in den Geschäftsbericht des Unternehmens eingeflossen und wurde Vertreterversammlung und Aufsichtsrat sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vorgestellt. Es ist so zum ersten Mal gelungen, die

besonderen Leistungen des Unternehmens darzustellen und dabei die Komponenten zu bewerten, die monetär gar nicht oder nicht in vollem Umfang im Rechnungswesen erfasst werden können. „Im Sozialbericht ist es gelungen, die Wertigkeit der besonderen zusätzlichen Leistungen unseres Unternehmens für seine Mitglieder und auch für die Öffentlichkeit strukturiert und nachvollziehbar zu ermitteln und darzustellen“, erläutert Petra Fahl, Teamleiterin Freizeit und Servicemanagement beim SBV Hannover.

Die Präsentation der Ergebnisse hat also deutlich gemacht, dass die Genossenschaft viel mehr bietet als preiswertes Wohnen in zeitgemäßen Wohnungen. ■



**SBV HANNOVER**

- Gegründet:** 1885
- Wohnungen:** 7.787
- Wohn- und Nutzfläche:** 508.000 m<sup>2</sup>
- Mitglieder:** 23.158
- Mitarbeiter:** 75
- Auszubildende:** 9
- Umsatzerlöse:** 40 Mio. €
- Bilanzsumme:** 300 Mio. €
- Geschäftsguthaben:** 12 Mio. €
- [www.spar-undbauverein.de](http://www.spar-undbauverein.de)





## Profitieren auch Sie von dem gemeinsamen Weg von Haufe und ESS!

Durch die Bündelung der Kompetenzen von Haufe und ESS in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erhalten Sie jetzt zu all Ihren Anforderungen die passende Lösung für Ihren Arbeitsplatz. Versprochen!

[www.haufe.de/ess](http://www.haufe.de/ess)



**HAUFE.**



Quelle: Urbantutts.de

Im besonderen Ambiente des Schlüterhofs des Deutschen Historischen Museums, Unter den Linden, fand der Galaabend des Verbandstages statt.

## GdW-Verbandstag 2012: Energiewende und Klimaschutz im Fokus „gerecht wohnen“ – Wohnungswirtschaft macht sich für bezahlbares Wohnen stark

Klimaschutz und Energieeffizienz bestimmten im Kontext des politischen Mammutprojekts Energiewende die Vorträge und Diskussionen auf dem Verbandstag 2012 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Angesichts steigender Energie- und Strompreise, Baukosten, Steuern und kalten Betriebskosten präsentierte die deutsche Wohnungswirtschaft ein Jahr vor der Bundestagswahl den rund 600 Teilnehmern aus Politik, Wirtschaft und Verbänden ihre Strategie für ein bezahlbares Wohnen.



**Andreas Schichel**  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
GdW, Berlin

Wohnen muss sozialgerecht, klimagerecht, generationengerecht, aber auch stadtgerecht – und damit sowohl mietergerecht als auch vermiegerge-

recht – sein. Mit diesen Schlagworten präsentierte Verbandspräsident Axel Gedaschko zum Auftakt des Verbandstages die GdW-Strategie „gerecht wohnen“. Insbesondere angesichts der aktuellen klimapolitischen Herausforderungen sei die Politik in der Pflicht: „Die soziale und wirtschaftliche Balance muss sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter gleichsam berücksichtigt werden“, so sein dringender Appell auf dem Verbandstag am 14. und 15. November 2012 in Berlin. Zu den

hochrangigen Gästen gehörten u. a. Bundesumweltminister Peter Altmaier und der Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion, Dr. Frank-Walter Steinmeier.

### **Klimagerechtes Wohnen**

„Die Energiewende wird ohne die Vermieter und ohne die Wohnungswirtschaft nicht gelingen. Sie sind es, die investieren, dabei in Vorleistung treten und das wirtschaftliche Risiko tragen“, so



Dr. Frank-Walter Steinmeier, Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion, sprach u. a. über die Bedeutung ausreichender Mittelausgestaltung bei der Städtebauförderung.



GdW-Präsident Gedaschko spricht zu rund 600 Teilnehmern des GdW-Verbandstages.

Axel Gedaschko. Damit klimagerechtes Wohnen in Zukunft möglich ist, müsse das KfW-Programm „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“ auf hohem Niveau über 2014 hinaus verfestigt werden. Neben der Gebäudemodernisierung müssten auch andere Aktivitäten für den Klimaschutz genutzt werden: Insbesondere die CO<sub>2</sub>-arme Produktion von Strom und Wärme müsse stärker in den Fokus rücken. „Dennoch darf die entscheidende Frage nicht lauten: ‚Dämmen oder nicht dämmen?‘ – sondern: ‚Wie viel Dämmung ist angemessen und wo können wir andere innovative Energiekonzepte einsetzen?‘“, erklärte der GdW-Chef. Viel effektiver könne die dezentrale Energieversorgung im Gebäudebereich und eine dezentrale Speicherung von Energie sein. Ein umfassender und dezentraler Ausbau erneuerbarer Energien sei die einzige Möglichkeit, die Energiekosten in den Griff zu bekommen. Damit Wohnen bezahlbar bleibt, seien angemessene Klimaschutzvorgaben eine wesentliche Voraussetzung. „Es ist ein positives Signal, dass bei der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 keine Verschärfungen der Anforderungen für den Gebäudebestand geplant sind. Energetische Sanierungsmaßnahmen müssen wirtschaftlich und sozial verträglich bleiben. Die steigenden Anforderungen an den Wohnungsneubau werden allerdings die Kosten für die in Ballungsräumen dringend notwendigen neuen Wohnungen weiter treiben“, so der GdW-Präsident.

„Die GdW-Wohnungswirtschaft ist dem Markt bei der energetischen Sanierung bereits um sieben Jahre voraus“, betonte Gedaschko zum Engagement der Wohnungswirtschaft für ein klimagerechtes Wohnen. Die Wohnungsunternehmen im GdW sind bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäudebestände bundesweit Vorreiter: Seit 1990 wurden rund 62% der Gebäude energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte davon komplett, das heißt inklusive Wärmedämmung. „Erst

im Jahr 2019 wird der Gesamtmarkt energetisch das erreicht haben, was bei den Beständen der GdW-Unternehmen im Durchschnitt bereits heute Realität ist“, erklärte der GdW-Präsident. „Klimagerecht wohnen heißt für uns, die Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz in Einklang mit heutigen und künftigen Möglichkeiten des Wohnens zu bringen.“ Letztlich seien vergleichbar preiswerte technische Lösungen zur Erzeugung CO<sub>2</sub>-armer Energie nur möglich, ▶



Bundsumweltminister Peter Altmaier auf dem GdW-Verbandstag



Umweltminister Altmeier (l.) hielt eine mitreißende Rede und betonte, er freue sich auf den Dialog mit der Wohnungswirtschaft. Marc Calon (r.), Präsident des AEDES Verband der Wohnungsunternehmen der Niederlande, gab interessante Einblicke in die teils schwierigen Rahmenbedingungen für niederländische Wohnungsunternehmen.



Quelle: GdW, Torsten George

wenn die Energiewende sich auf das ursprüngliche Ziel der Klimapolitik - die CO<sub>2</sub>-Einsparung - konzentrierte. „Und wir wollen hier alle Chancen, auch zur dezentralen Erzeugung und Speicherung von Wärme und Strom, nutzen, um so auch zu einer Begrenzung des Wohnkostenanstiegs einen sinnvollen Beitrag zu leisten“, erklärte Gedaschko.

**Energiewende im Mittelpunkt**

Zu verstärkter Kooperation zwischen den Akteuren der Klimaschutzpolitik und der Wohnungswirtschaft rief Bundesumweltminister Peter Altmaier in einem fesselnden Vortrag auf: „Ich bin der Auffassung, dass wir uns das Projekt Energiewende gemeinsam auf die Fahnen schreiben müssen“, erklärte er vor Vertretern der rund 3.000 GdW-Wohnungsunternehmen sowie zahlreichen Gästen des GdW-Verbandstages. „Wir brauchen dabei keinen Umweltschutz um seiner selbst willen. Aber wir müssen den alten und falschen Gegensatz von Umwelt- und Wirtschaftspolitik überwinden.“ Er betonte, es sei ein großer Erfolg, dass die Energiewende endlich im Mittelpunkt der öffentlichen Aufmerksamkeit stehe. Bezogen auf die Wohnungswirtschaft erklärte der Minister, dass man aus seiner Sicht bei den Wohnungen nicht das letzte Prozent an energetischer Sanierung herauskitzeln müsse. „Ich bin aber sehr wohl der Auffassung, dass wir gemeinsam intensiv darauf hinarbeiten müssen, diese Energiewende bezahlbar zu schaffen“, so Altmaier. Dabei gelte es auch Leitplanken aufzustellen, um Planungssicherheit zu schaffen. Altmaier appellierte an die Wohnungswirtschaft im

GdW, auch weiterhin einen intensiven Dialog mit dem Bundesumweltministerium zu führen. Die komplexen Zusammenhänge von Klimaänderungen einschließlich des menschlichen Einflusses

erläuterte Prof. Dr. Reinhard Hüttel, Präsident der Deutschen Akademie der Technikwissenschaften acatech: „Wir werden uns an diese Änderungen anpassen müssen.“ Diese werden allerdings regional sehr unterschiedlich erfolgen - so werde es z.B. in einigen Regionen trockener, während es in anderen Regionen mehr regnen werde.

**„Mehr als nur Beton“ - sozial-, stadt- und generationengerechtes Wohnen**

Marc Calon, Präsident des AEDES Verband der Wohnungsunternehmen der Niederlande, gewährte einen Einblick in die niederländische Wohnungspolitik und erläuterte die aktuelle Situation des dortigen Wohnungsmarktes. Auch in den Niederlanden gebe es eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, aber ein zu geringes Angebot. Teilweise liege die Wartezeit für eine sozial gebundene Wohnung bei bis zu zehn Jahren. Der demografische Wandel mache wie auch in Deutschland Anpassungskonzepte notwendig. Er lobte diesbezüglich die erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem GdW auf europäischer Ebene - im Europäischen Verbindungsausschuss zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft CECODHAS. „Es geht beim Wohnen um viel mehr als nur Beton“, betonte Dr. Frank-Walter Steinmeier, Vorsitzender

**GDW VERGIBT STIPENDIEN FÜR BACHELORSTUDIUM REAL ESTATE**



Quelle: GdW, Torsten George

Glückliche Stipendiaten und stolze Geschäftsführer der ausbildenden Wohnungsunternehmen, rechts Ulrich A. Büchner und Axel Gedaschko.

Bereits zum vierten Mal hat der GdW auf seinem Verbandstag Stipendien für die bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau vergeben. „Damit sollen junge Immobilienkaufleute für ihre herausragenden Leistungen ausgezeichnet und für eine weitere Karriere in

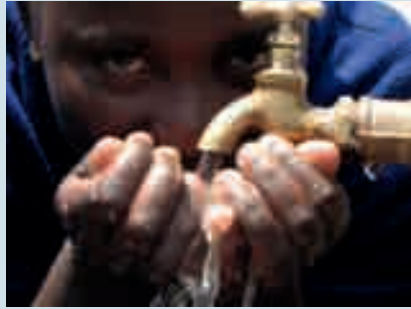
der Branche gefördert werden“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die Stipendien gelten für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate an einer von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule - der EBZ Business School in Bochum oder der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft in Berlin.

Die Jury unter dem Vorsitz von GdW-Präsident Axel Gedaschko zeichnete in diesem Jahr drei Bewerber mit einem Vollzeitstipendium für den Studiengang „Immobilienmanagement“ aus: Carina Müller, Auszubildende zur Immobilienkauffrau bei der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH), Jandia Adamscheck, Auszubildende zur Immobilienkauffrau bei der GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft mbH, und Philipp Grundmann, Auszubildender zum Immobilienkaufmann bei der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB).

Eine spezielle Gratulation ging außerdem an den Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH), Dieter Cordes. Sein Unternehmen hat bereits zum dritten Mal einen der besten Azubis ausgebildet, die ein GdW-Stipendium gewonnen haben.

## 12.500-€-SPENDE FÜR DESWOS-WASSERPROJEKT IN TANSANIA

Der Galaabend zum GdW-Verbandstag 2012 im Schlüterhof des Deutschen Historischen Museums bildete den passenden Rahmen für die Übergabe einer großzügigen Spende: Einen Scheck über 12.500 € überreichte Dr. Manuel Cubero, COO und Mitglied des Vorstands von Kabel Deutschland, im Namen seines Unternehmens an Georg Potschka, Generalsekretär der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. Das TV- und Telekommunikationsunternehmen unterstützt damit den Bau einer Trinkwasseranlage in dem abgelegenen Dorf Lupila in den Livingstonebergen Tansanias, wo ein akuter Mangel an sauberem Trinkwasser herrscht. Mit dieser Spende kann die DESWOS die Überlebenschancen von Kleinkindern und die Lebensqualität für 2.400 Menschen im tansanischen Lupila durch die Erschließung einer neuen Quelle, die Aufforstung des Quellgebiets mit Urwaldbäumen zum Schutz der Quellen und dem Bau eines neuen Wasserspeichers in der Nähe des Dorfes verbessern. Der Projektpartner der DESWOS, die ELCT Central South Diocese, zäunt die neue Quelle ein und baut ein Sammelbecken. Eine veraltete Trinkwasseranlage aus den 1970er Jahren wird instand gesetzt. Sie wird mit einem Speichertank in Dorfnähe verbunden. Unten im Dorf können die Menschen das saubere Trinkwasser dann über Wasserstellen zapfen.



Quelle: DESWOS

muss der demografische Wandel als Chance für neue alters- und zielgruppengerechte Wohnkonzepte begriffen werden. Für ein generationengerechtes Wohnen muss mit altersgerechten Wohnungen und wohnungsnahen Dienstleistungen ein langes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. „Dazu muss die barrierearme Gestaltung von Wohnungen und dem Wohnumfeld im KfW-Programm ‚Altersgerecht Umbauen‘ wieder mit Bundesmitteln in Höhe des früheren Niveaus ausgestattet und eine Zuschussvariante wieder eingeführt werden“, forderte Gedaschko. „Dass der Haushalt für 2013 wieder eine Null für diesen Bereich vorsieht, ist vollkommen unverständlich“, so Gedaschko.

### Wohnen muss mieter- und vermietergerecht sein

„Mietergerecht wohnen heißt, dass Mieter einen angemessenen Preis für ihre Wohnung zahlen“, erläuterte der GdW-Präsident zusammenfassend. Neben einer Senkung der vom Vermieter kaum beeinflussbaren Wohnnebenkosten, beispielsweise durch eine Grundsteuerreform, müssten dazu die direkten Hilfen für Menschen, die die Wohn- und Lebenskosten nicht tragen können – wie Wohngeld und die Kosten der Unterkunft –, angemessen ausgestaltet werden. Darüber hinaus müssten für Wohnungs- und Immobilienunternehmen jegliche Formen der Substanz- oder Vermögensbesteuerung unterbleiben und Umstrukturierungsmaßnahmen von der Grunderwerbsteuer befreit werden. „Nur so ist letztlich auch ein vermietergerechtes Wohnen unter verlässlichen Bedingungen möglich, so dass die deutsche Wohnungswirtschaft auch weiterhin Stabilitätsanker der deutschen Volkswirtschaft sein kann“, so Axel Gedaschko abschließend. ■

Weitere Informationen:  
[www.deswos.de](http://www.deswos.de)

der SPD-Bundestagsfraktion und Ehrengast beim Galaabend des GdW-Verbandstages, bei seiner Dinner Speech. Wohnungen seien mehr als das reine Immobilienpotenzial – daher müssten die Städtebauförderung und das Programm Soziale Stadt auf hohem Niveau erhalten bleiben. Die wohnungspolitische Zukunft werde komplexer sein als die Vergangenheit. Dazu passe der vielschichtige Begriff des GdW-Mottos „gerecht wohnen“. Klimagerechtes, sozialgerechtes, stadtgerechtes und generationengerechtes Wohnen gehören sowohl für Mieter als auch Vermieter zu einem funktionierenden Wohnungsmarkt dazu.

Um das Engagement der Wohnungswirtschaft weit über die Bewirtschaftung ihrer Bestände hinaus auch in Zukunft zu ermöglichen, stellte Axel Gedaschko im Rahmen des Verbandstags folgende zentrale politische Forderungen der Strategie „gerecht wohnen“ vor: „Damit sozialgerechtes Wohnen auch weiterhin möglich ist, muss durch staatliche Förderung der Anstieg der Wohnkostenbelastung begrenzt und einkommensschwache Haushalte individuell unterstützt werden. Die Bundesmittel für die Wohnraumförderung müssen auf einem Niveau von mindestens 518 Mio. € pro Jahr bleiben und von den Ländern zweckgebunden eingesetzt werden“, so der GdW-Präsident.

Um dabei auch den sozialen Zusammenhalt in Stadtquartieren und stabile Nachbarschaften langfristig zu sichern, sei es für ein stadtgerech-

tes Wohnen erforderlich, die Städtebauförderung als Leitprogramm der Stadtentwicklungspolitik wieder mit mindestens 655 Mio. € jährlich auszustatten. Das Programm Soziale Stadt darf nicht – wie aktuell im Bundeshaushalt 2013 geschehen – zusammengestrichen, sondern muss gestärkt werden.

Angesichts des Bevölkerungsrückgangs bei gleichzeitiger Verdreifachung der Zahl der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf gut 10 Mio. Menschen

## ALBA MACHT SCHULE



Quelle: GdW, Torsten George

Junges Basketball-Talent aus der am Alba-Gesobau-Projekt beteiligten Grundschule im Märkischen Viertel.

gemeinsam mit Vertretern der Gesobau AG, wie sich das Wohnungsunternehmen beim Projekt „Alba macht Schule“ in Kooperation mit dem Bundesliga-Basketballclub ALBA Berlin für eine aktive und gemeinschaftsbildende Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen im Berliner Märkischen Viertel einsetzt.

Die Bedeutung der Fördermittel des Programms Soziale Stadt für das Engagement von GdW-Wohnungsunternehmen vor Ort für eine gute Nachbarschaft zeigte beim Verbandstag auch ganz konkret eine aktive sportliche Einlage: Schüler der Charlie-Chaplin-Grundschule Berlin bewiesen gemeinsam mit Henning Harnisch, dem ehemaligen Kapitän der Deutschen Basketball-Nationalmannschaft, dem GdW-Publikum ihre Treffsicherheit am Basketballkorb.

„Flying“ Harnisch erläuterte unterdessen gemeinsam mit Vertretern der Gesobau AG, wie sich das Wohnungsunternehmen beim Projekt „Alba macht Schule“ in Kooperation mit dem Bundesliga-Basketballclub ALBA Berlin für eine aktive und gemeinschaftsbildende Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen im Berliner Märkischen Viertel einsetzt.

## Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

# Investitionsrechnung in der Wohnungswirtschaft

Investitionsentscheidungen stellen in Wohnungsunternehmen oftmals Weichenstellungen mit erheblicher Tragweite dar. Das gilt für geplante Neubauvorhaben genauso wie für vorgesehene umfassende Modernisierungsmaßnahmen. Diese Entscheidungen dürfen daher nicht „aus dem Bauch heraus“ getroffen werden, sondern mit Hilfe von Investitionsrechenverfahren als Entscheidungshilfe. Diese können dabei ganz unterschiedlich ausgestaltet sein. Teil 16 unserer Serie zu aktuellen Bilanz- und Prüfungsfragen.



**WP/StB/RA Jürgen Wendlandt**  
stellvertretender Prüfungsdirektor  
VNW und  
vdw Niedersachsen Bremen

Durch Investitionsrechenverfahren sollen die wirtschaftlichen und finanziellen Konsequenzen einer Investition quantifiziert und verdichtet werden, um darauf aufbauend Entscheidungsempfehlungen ableiten zu können. In der folgenden Übersicht sind die verschiedenen Verfahren der Investitionsrechnung dargestellt:

### Statische Verfahren

Kostenvergleichsrechnung  
Gewinnvergleichsrechnung  
Rentabilitätsrechnung  
Amortisationsrechnung

### Dynamische Verfahren

Kapitalwertmethode  
Interne Zinsfußmethode  
Annuitätenmethode  
Payback-Methode

### VOFI-Verfahren

Vermögensendwert  
VOFI-Eigenkapitalrendite  
Payback-Methode

Quelle: VNW

Zu den **statischen Verfahren** gehört auch die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Die statischen Verfahren sind zwar sehr einfach und übersichtlich, haben jedoch den Nachteil, dass nur eine Periode betrachtet werden kann. Der unterschiedliche zeitliche Anfall von Ein- und Auszahlungen wie zum Beispiel aufgrund steigender Mieten und höherer Instandhaltungskosten im fortgeschrit-

tenen Baulter können bei diesen Verfahren nicht angemessen berücksichtigt werden.

Ein **dynamisches Verfahren** stellt die Kapitalwertmethode dar. Der Kapitalwert einer Investition ist die Summe der Barwerte aller Zahlungen (Ein- und Auszahlungen). Die Ein- und Auszahlungen können für die einzelnen Jahre der Nutzungsdauer jeweils individuell festgelegt werden. Damit ist der wesentliche Nachteil der statischen Verfahren hier nicht gegeben. Bei der Berechnung der Barwerte der Zahlungen in den einzelnen Jahren kann jedoch nur ein einheitlicher Kalkulationszinssatz berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass bei den dynamischen Verfahren

immer ein vollkommener Kapitalmarkt unterstellt wird. Gleiche Soll- und Habenzinssätze sind jedoch eher realitätsfremd.

Bei den **VOFI-Verfahren** (VOFI = Visualization of Financial Implications, Vollständiger Finanzplan) muss hingegen nicht mit einem einheitlichen Zinssatz gerechnet werden. Zudem können auch für die einzelnen Jahre des Betrachtungszeitraums jeweils unterschiedliche Ein- und Auszahlungen

berücksichtigt werden. Somit sind die Nachteile der statischen und dynamischen Verfahren hier nicht vorhanden. Aus diesem Grund erfreuen sich Investitionsrechnungen auf der Grundlage des VOFI großer Beliebtheit. Sie sollen im Folgenden näher betrachtet werden.

### VOFI-Rechnungen

Einer VOFI-Rechnung liegt immer ein so genannter **vollständiger Finanzplan** zugrunde, in dem für die einzelnen Perioden des Betrachtungszeitraums (Empfehlung 20 Jahre) die durch die Investition verursachten Ein- und Auszahlungen möglichst realitätsnah abgebildet werden. Diese Ein- und Auszahlungen werden in den einzelnen Perioden durchaus unterschiedlich hoch ausfallen. Beispielsweise können Mietsteigerungen in den Folgejahren oder die Erhöhung der Instandhaltungskosten im fortgeschrittenen Baulter so berücksichtigt werden, wie sie tatsächlich erwartet werden. Auch im Finanzierungsbereich können Besonderheiten wie tilgungsfreie Anlaufjahre oder zunächst niedrige Zinsen für Förderdarlehen dazu führen, dass die in den einzelnen Jahren zu berücksichtigenden Zahlungsströme für Tilgungen und Zinsen unterschiedlich ausfallen. Die Zinssätze für Erst- und Anschlussfinanzierungen können genauso individuell entsprechend der Marktsituation festgelegt werden wie die Zinssätze für Wiederanlagen.

Der vollständige Finanzplan endet für jedes Jahr mit einem Einzahlungs- oder Auszahlungsüberschuss (Saldo aller berücksichtigten Ein- und Auszahlungen). Die Summe dieser Jahresergebnisse stellt den **Vermögensendwert** dar.

Für die Ermittlung des Vermögensendwerts sind somit relativ umfangreiche Berechnungen notwendig. Anders sieht es bei der Ermittlung des zweiten Wertes aus, der bei VOFI-Rechnungen eine Rolle spielt. Es handelt sich hierbei um die **eingesetzten Eigenmittel**, deren Ermittlung in der Regel einfacher ist. Bei einem Neubau sind es die Grundstücks- und Baukosten abzüglich der zur Finanzierung aufgenommenen Darlehen. Bei der Modernisierung eines Bestandsobjekts sind es ebenfalls die Baukosten, die um die Finanzierungsbeträge vermindert werden. Hier muss der Wert des Objekts vor Modernisierung ebenfalls noch mit berücksichtigt werden, da es sich insoweit auch um eingesetzte Eigenmittel handelt. Als Wert sollte hier nicht der handelsbilanzielle Restbuchwert des Objekts, sondern sein Ertragswert angesetzt werden. Vom Wert des Objekts sind dann noch die bestehenden Finanzierungsmittel abzuziehen.

### VOFI-Eigenkapitalrendite

Der vollständige Finanzplan stellt dann die Grundlage für weitere Analysen und Berechnungen dar. Eine zentrale Kennzahl in diesem Zusammenhang ist die VOFI-Eigenkapitalrendite. Sind der Vermögensendwert ( $K_n$ ), die am Anfang eingesetzten Eigenmittel ( $EK_0$ ) und der Betrachtungszeitraum bzw. die Nutzungsdauer ( $n$ ) bekannt, kann die VOFI-Eigenkapitalrendite ( $r_{VOFI}$ ) mit folgender Formel ermittelt werden:

$$r_{VOFI} = \sqrt[n]{\frac{K_n}{EK_0}} - 1$$

Die so ermittelte **VOFI-Eigenkapitalrendite** stellt den Zinssatz dar, der die anfangs eingesetzten Eigenmittel am Ende der Nutzungsdauer unter Berücksichtigung von Zins und Zinseszins auf den Vermögensendwert anwachsen lässt. Eine VOFI-Eigenkapitalrendite von 3,5% bedeutet beispielsweise, dass sich die zu Beginn eingesetzten Eigenmittel über den Betrachtungszeitraum durchschnittlich mit 3,5% verzinsen (was zu dem ermittelten Vermögensendwert am Ende des Betrachtungszeitraums führt).

Eine Investition ist dann vorteilhaft, wenn die VOFI-Eigenkapitalrendite für das Wohnungsunternehmen angemessen ist. Stehen zwei Neubauvorhaben alternativ zur Wahl, ist das Neubauvorhaben mit der höheren VOFI-Eigenkapitalrendite

vorteilhafter. Auch geplante umfassende Modernisierungen lassen sich mit VOFI-Rechnungen auf ihre Wirtschaftlichkeit untersuchen. Hierzu wird für das zu betrachtende Objekt „wie es steht und liegt“, also ohne Modernisierung, die VOFI-Eigenkapitalrendite ermittelt. Diese wird verglichen mit der VOFI-Eigenkapitalrendite des Objekts nach umfassender Modernisierung mit entsprechend veränderten Parametern (Finanzierungskosten der Investition, höhere Mieten, unter Umständen geringere Instandhaltungskosten etc.).

### Wichtige Parameter

Im Folgenden werden einige Parameter näher betrachtet, die größeren Einfluss auf die VOFI-Eigenkapitalrendite haben:

Wesentlichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit eines Objektes hat natürlich die **Höhe der Mieten** und die Mietprognose. Wichtige Parameter, die es hier festzulegen gilt, sind die Anfangsmiete, die jährlichen Mietsteigerungen und die Erlöschmälerungen. Hierzu sind die Marktsituation am Standort des Objekts sowie Art und Zustand

einen Anhaltspunkt bieten. Sie betragen derzeit je nach Baualtersgruppe 8,16 €, 10,34 € bzw. 13,22 €.

Der Ansatz eines pauschalen Zuschlages erscheint vor dem Hintergrund, dass diese Pauschalen politisch indiziert sind und nie der empirisch ermittelten tatsächlichen Höhe der Instandhaltungskosten Rechnung getragen haben, sinnvoll. Es wäre aus Sicht der Wohnungswirtschaft erforderlich, eine neue empirische Untersuchung zur Ermittlung von üblichen und erforderlichen Instandhaltungskosten, differenziert nach Gebäudetypen und Baualtersklassen, anzustoßen.

Die **Finanzierungskosten** können für die erste Phase der Investition bis zum Ende der Zinsbindung relativ genau ermittelt werden, da oft schon entsprechende Angebote der Banken vorliegen. Für die Zeit nach Ablauf der Zinsbindung ist der Schätzrahmen deutlich größer.

In der folgenden Übersicht wird an einem Beispiel verdeutlicht, wie sich die VOFI-Eigenkapitalrendite ändert, wenn sich die oben genannten vier Parameter erhöhen oder vermindern.

Eine Neubauinvestition hat folgende Eckdaten:	VOFI-Eigenkapitalrendite
26 Wohneinheiten mit 1.700 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 1.700 € Baukosten je m <sup>2</sup> , 25% Eigenmittel, je zur Hälfte KfW- und Annuitätendarlehen, 7,50 € Anfangsmiete, durchschnittlich 14 € Instandhaltungsaufwendungen je m <sup>2</sup>	
Die VOFI-Eigenkapitalrendite für das Vorhaben beträgt	<b>3,5%</b>
Erhöhung der Anfangsmiete um 10%	<b>5,3%</b>
Verminderung der Baukosten um 10%	<b>4,9%</b>
Verminderung der Instandhaltungskosten um 10%	<b>3,9%</b>
Verminderung der Zinsaufwendungen um 10%	<b>3,9%</b>

Quelle: VNW

der Immobilie maßgebend. Unter Umständen dürfen bei öffentlicher Förderung die Mieten für einen bestimmten Zeitraum vorgegebene Grenzen nicht überschreiten, was dann entsprechend zu berücksichtigen ist.

Ebenfalls großen Einfluss auf die VOFI-Eigenkapitalrendite hat die **Höhe der Baukosten**, die sich im vollständigen Finanzplan durch Zinszahlungen und Tilgungen auswirkt. Über die Baukostenhöhe liegen in Wohnungsunternehmen in der Regel entsprechende Erfahrungen vor, sodass diese Kosten in einer etwas fortgeschritteneren Planungsphase relativ genau ermittelt werden können.

Schwieriger einzuschätzen ist die **Entwicklung der Instandhaltungskosten** in den einzelnen Jahren des Betrachtungszeitraums. Wenn hierzu keine Erfahrungswerte im Wohnungsunternehmen vorliegen, können die Instandhaltungspauschalen nach der Zweiten Berechnungsverord-

### Fazit

VOFI-Rechnungen stellen ein gut geeignetes Instrument dar, um aussagekräftige Informationen für Investitionsentscheidungen in Wohnungsunternehmen zu erhalten. Ohne großen Aufwand sind zudem Analysen möglich, um festzustellen, wie sich die Wirtschaftlichkeit der geplanten Investition verändert, wenn sich bestimmte Parameter verbessern oder verschlechtern.

Die für VOFI-Rechnungen insgesamt umfangreichen Berechnungen können mit Hilfe von Tabellenkalkulationsprogrammen vorgenommen werden. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) hat eine Excel-Anwendung entwickelt, mit deren Hilfe die notwendigen Berechnungen für Neubauvorhaben und für umfassende Modernisierungen nach Eingabe der entsprechenden Parameter durchgeführt werden. ■

 **Weitere Informationen:**  
[www.vnw.de/beratungsangebote/vofi-rechnung](http://www.vnw.de/beratungsangebote/vofi-rechnung)

**Interviewpartnerin:  
Sabine Bormann,  
Geschäftsbereichsleiterin Personal  
SAGA GWG, Hamburg**



Quelle: SAGA GWG

## Strategische Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft

### Work-Life-Balance bei der SAGA GWG

Der Fachkräftemangel rückt immer stärker in den Fokus. Erste Wirtschaftsbereiche signalisieren, zunehmend Schwierigkeiten zu haben, qualifizierte Mitarbeiter zu bekommen. Das Rekrutieren von Nachwuchskräften einerseits und das Behalten von qualifizierten Mitarbeitern andererseits sind zunehmend Schlüsselfaktoren für die Sicherstellung der zukünftigen Leistungsfähigkeit eines Unternehmens. Zeichnet sich auch in der Wohnungswirtschaft ein Fachkräftemangel ab? Und wenn ja, in welchen Bereichen? Mit welchen Strategien begegnen Wohnungsunternehmen den Herausforderungen im Personalwesen?

#### **Auf welchen Zeitraum ist Ihre Personalbedarfsplanung angelegt?**

SAGA GWG verfolgt eine routierende 5-Jahres-Planung. Bei Bedarf bzw. Engpässen zusätzlich auch in kürzeren Abständen.

#### **Über welche Ressourcen (Printanzeigen, Internetportale, Personalberater) rekrutieren Sie Mitarbeiter?**

Vorab: 75 % der Führungskräfte entstammen dem eigenen Mitarbeiterstamm. SAGA GWG verfügt darüber hinaus über eine große Anzahl an Auszubildenden der Immobilienwirtschaft und bildet eine Trainees aus. Zu den üblichen Rekrutierungsmöglichkeiten gehören Printanzeigen, Internetportale (u. a. Xing) und bei Bedarf auch Personalberater.

#### **Wie hoch ist die Ausbildungsquote?**

2012 bildet SAGA GWG insgesamt 50 Auszubildende aus.<sup>1</sup> Um dem zukünftigen Fachkräftebedarf

gerecht zu werden, haben wir unsere Ausbildungsplätze aufgestockt. Statt bisher 16 bieten wir ab 2012 18 jungen Schulabsolventen die Möglichkeit eines Einstiegs in die Immobilienwirtschaft.

#### **Welche Anreize zur Mitarbeiterbindung gibt es?**

Neben den „Hardfacts“ wie angemessene Vergütung, der Möglichkeit, Beruf und Familie über verschiedene Elemente in der Arbeit zu vereinbaren, vielfältige Unterstützungen des Arbeitgebers, wie z. B. Beteiligung bei der betrieblichen Altersversorgung, umfassende Weiter- und Fortbildungsmaßnahmen oder verschiedener Gesundheitspräventionsmaßnahmen, gibt es „Softfacts“, die eine emotionale Bindung entstehen lassen. Das Betätigungsfeld zur Attraktivierung der Arbeitgebermarke „SAGA GWG“ ist somit vielfältig.

SAGA GWG hält ein internes Förderprogramm vor, aus dem sich viele Führungskräfte entwickeln. Zudem gibt es Studien- und Fortbildungsbeihilfen

sowie individuelle Coachings. Diese Maßnahmen dienen nicht nur der fachlichen Qualifizierung, sondern auch der persönlichen Weiterentwicklung. Einen Wert in der eigenen Arbeit zu sehen, stellen wir durch eine Reihe von spannenden Aufgaben und Herausforderungen sicher, die u. a. über die Themenfelder „Jobenrichment/Jobenlargement“, interne Projekte sowie über die Erweiterung der eigenen Betätigungsfelder durch Mitarbeit in Tochterfirmen gekennzeichnet sind. Ein weiterer besonders wichtiger Anreiz zur Mitarbeiterbindung ist die gesellschaftlich bedeutsame Arbeit der SAGA GWG und die Möglichkeit für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, in diesem Feld einen echten und zählbaren Beitrag leisten zu können. Weitere Aspekte der Unternehmensattraktivität von SAGA GWG: sinnstiftende Aufgabe am Standort Hamburg, sicherer Arbeitsplatz, verlässlicher Arbeitgeber, nachhaltiges Produkt mit sozialem Auftrag, Unternehmen mit hoher Verlässlichkeit und Finanzkraft,



Branchenprimus mit hohem Ansehen bei Kunden, Gesellschafter, Geschäftspartnern, diskriminierungsfreies Unternehmen, Gleichberechtigung Männer und Frauen in Bezug auf Gehalt und Karriere. Für Führungskräfte gibt es zudem ein umfangreiches individuell zugeschnittenes Programm zur eigenen Entwicklung, Teamtrainings sowie ein umfangreiches Schulungsprogramm, um die ihm zugeordneten Kollegen im Unternehmenssinne zu fördern und zu begleiten. Thema Anerkennung bei SAGA GWG: Operative Balance Scorecard (Anerkennung messbar machen), Leistungszulagen, Einmalprämien, erfolgsorientierte Vergütung für Führungskräfte, offizielle Würdigung der Leistungen z. B. durch Anerkennung der Leistungen auf Führungskräfte tagungen, Vertriebs- und Servicetagungen von SAGA GWG.

#### **Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?**

Der alleinige Fokus auf Kennzahlen greift zu kurz, wichtig ist zum einen die konsequente Beobachtung von Kennzahlen und Marktindikatoren, wichtiger noch das Identifizieren und Entwickeln von Talenten und Leistungsträgern. Eine gute Personalplanung ist vorausschauend und nicht reaktiv.

#### **Werden die Potenziale der Mitarbeiter systematisch analysiert? Nach welchem Ansatz?**

Über eine jährlich stattfindende Personalplanungsrunde wird jeder Mitarbeiter, jede Mitarbeiterin mit Blick auf Weiterentwicklungspotenziale betrachtet. Nachwuchstalente werden bereichsbezogen identifiziert und über unternehmensweite Programme entwickelt und qualifiziert.

#### **Gibt es ein definiertes Budget für Mitarbeiterqualifizierungsprogramme?**

Nein. SAGA GWG steuert nach individuellem Bedarf, wobei die einzelnen Qualifizierungsmodule selbstverständlich „bepreist“ sind. SAGA GWG hat 2011 insgesamt mehr als 570.000 € in die Weiterentwicklung seiner Mitarbeiter „gesteckt“.

#### **Welche Maßnahmen sind Bestandteil der Personalentwicklungsprogramme (z. B. Förderung der Aus- und Weiterbildung)?**

SAGA GWG hält ein internes Weiterbildungs- und Förderprogramm vor, aus dem sich viele Führungskräfte entwickeln und aktuelle und künftige Bildungsbedarfe gedeckt werden. Zudem gibt es Studien- und Fortbildungsbeihilfen und individuelle Coachings.

Die Organisationsentwicklungsmaßnahmen der SAGA GWG werden z. B. durch Workshops zum Teambuilding und zur Optimierung der Ablauforganisation während der Umsetzungsphase abgesichert.

#### **Werden diese Programme von den Mitarbeitern angenommen?**

Pro Mitarbeiter hat SAGA GWG 2011 durchschnittlich 700 € ausgegeben. 80 % aller 823 Mitarbeiter haben an Schulungen mit zusammen 1.848 Schultagen teilgenommen. Zum Vergleich: Der durchschnittliche Wert bei den Weiterbildungskosten deutscher Unternehmen liegt bei 419 €.

#### **In welchen Intervallen werden die Personalentwicklungspläne überprüft und angepasst?**

Jährlich, zwischenzeitlich bei zusätzlichem oder ergänzendem Bedarf.

#### **Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?**

SAGA GWG setzt auf altersübergreifende Teams, die über einen gegenseitigen Austausch den Austausch neuen Know-hows sicherstellen. Das gilt auch für den Aufbau und die Zusammensetzung von Qualifizierungsmaßnahmen.

#### **Gibt es bestimmte Arbeits- und Zeitmodelle zur Vereinbarkeit von Familien und Beruf?**

Familienfreundlichkeit steht bei SAGA GWG hoch im Kurs. Dazu gehören flexible Arbeitszeitregelungen mit Jahresarbeitszeitkonten. Jobsharing (auch bei Führungskräften), Teilzeitbeschäftigungsmöglichkeiten, Workshops zum Thema Eldercare, Sonderurlaub für verschiedene Anlässe, Veranstaltungen mit Familienangehörigen, finanzielle Unterstützung in persönlichen Notfallsituationen sowie individuelle Regelungen bei Erkrankungen von Angehörigen.

#### **Welche Möglichkeiten offeriert Ihr Unternehmen Ihren Mitarbeitern im Bereich Work-Life-Balance, wie z. B. Zuschüsse zu Fitnesskursen, Gesundheitschecks, Ernährungsberatung?**

Grundsätzlich möchten wir unseren Mitarbeitern einen frühen Wiedereinstieg in die Berufstätigkeit erleichtern - z. B. durch Angebote von Teilzeittätigkeiten und den umfangreichen Möglichkeiten unserer flexiblen Arbeitszeitregelung. Ferner gibt es ein Eltern-Kind-Büro sowie während der Elternzeit Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten, Möglichkeit des temporären Arbeitseinsatzes, eine Patenregelung und Workshops/Seminare zum Thema Elternzeit. Zudem gibt es Möglichkeiten der Kinderbetreuung während der Ferien über „kidz and play“, die Teilnahme am Girls'/Boys' Day, Möglichkeiten für Praktika und - bei Eignung - der Berufsausbildung von Mitarbeiterkindern sowie eine Geburtsbeihilfe. Darüber hinaus hält SAGA GWG im Rahmen seines Weiterbildungsprogramms Angebote zur Förderung der Gesundheit vor, die von Yoga bis zur gesunden Ernährung reichen.

## **DAS UNTERNEHMEN SAGA GWG**

Das städtische Unternehmen unterstützt die Stadt bei der Wahrnehmung umfassender immobilienwirtschaftlicher Aufgaben und legt einen besonderen Fokus auf die sozial verträgliche Wohnraumversorgung zu angemessenen Mieten für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen.

**Mietwohnungen:** 130.000

**Gewerbeobjekte:** 1.500

**Modernisierungs-, Instandhaltungs-, Neubauinvestitionen:** 200 - 250 Mio. €/a

**SAGA-Vorstand:** Lutz Basse (Vors.), Willi Hoppenstedt, Dr. Thomas Krebs,

**GWG-Geschäftsführer:** Lutz Basse (Sprecher), Willi Hoppenstedt, Dr. Thomas Krebs

[www.saga-gwg.de](http://www.saga-gwg.de)

#### **In welchen Intervallen werden Mitarbeiterbefragungen durchgeführt?**

Es gibt keine festen Intervalle. Wir setzen auf den direkten und unmittelbaren Dialog. In verschiedenen Diskussionsforen (z. B. Tagungen, Abteilungsversammlungen) werden Fragen beantwortet und Anregungen aufgenommen. Zudem gibt es über den Betriebsrat auch ein Kollektiv, um Mitarbeiterwünsche und -anregungen zu formulieren.

#### **Für welche Tätigkeitsbereiche/Aufgabenfelder in der Wohnungswirtschaft wird es zukünftig schwieriger, Personal zu rekrutieren?**

Grundsätzlich gilt: Der Wettbewerb nimmt durch die demografische Entwicklung zu. Dies gilt u. E. angesichts nachfolgender Faktoren/Besonderheiten für SAGA GWG allerdings abgemilderter. SAGA GWG hat den Vorteil bei der Personalrekrutierung im überaus positiv besetzten Standort Hamburg. Zudem wird die Arbeitswelt zunehmend weiblicher, d. h. SAGA GWG respektive die Wohnungswirtschaft zieht immer mehr Frauen an. Die Quote der weiblichen Führungskräfte bei SAGA GWG beträgt 54 % (zum Vergleich: Der Frauenanteil der Führungskräfte in der deutschen Immo-Wirtschaft insgesamt liegt bei 10,6%). Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden künftig über vielfältige Möglichkeiten länger im Unternehmen gehalten werden können. Zudem steigt die Zahl der Bewerber aus dem Ausland kontinuierlich an.

#### **Frau Bormann, vielen Dank für das Gespräch!**

Das Interview führte Alexandra May, freie Immobilienjournalistin, Wiesbaden.

<sup>1</sup> Quote sagt nichts aus, denn es gibt Geschäftsbereiche und Berufsgruppen, in denen ein betriebliches Ausbildungsentgelt nicht möglich ist, z. B. Hochschulabsolventen im Technikerbereich, Volljuristen in der Rechtsabteilung.



# DW STELLENMARKT

## ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für  
Stellenanzeigen in der DW 2/2013  
ist am **3. Januar 2013**

## BEKANNTMACHUNG

### Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH 76855 Annweiler am Trifels

Aus dem Aufsichtsrat ist ausgeschieden:  
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Bernd Jung, Landau  
An seine Stelle ist nachgerückt: Matthias Beck, Oberotterbach  
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender  
**Die Geschäftsführung**

## STELLENANGEBOTE



### WOHNUNGSBAU MIT ANSPRUCH

Wir sind ein Immobilien- und Dienstleistungsunternehmen mit einem Bestand von rund 3.750 Wohnungen und 100 Gewerbeeinheiten sowie einer regen Bautätigkeit. Unsere Tochtergesellschaft Stadtbau Lörrach ergänzt unsere Leistungen in der Stadtentwicklung.

Für Neubauvorhaben und Großsanierungsmaßnahmen im Wohnungsbau suchen wir eine/n

### Dipl.-Ing. Architekt/in (TH/FH) für Bauleitung und Projektsteuerung.

Der Aufgabenschwerpunkt liegt auf den Leistungsphasen 6 bis 9 HOAI und der Mitwirkung bei der Planung, die wir an freie Büros vergeben.

Wir erwarten ein abgeschlossenes Architekturstudium und umfassende Bauleitungserfahrung. Sie sind engagiert, teamfähig sowie führungsstark auf der Baustelle und können ausgeprägtes Kostenbewusstsein mit unserem hohen Gestaltungsanspruch verbinden. Kenntnisse in der Ausschreibungssoftware Arriba sind wünschenswert.

Wir bieten Ihnen einen interessanten Arbeitsplatz, ein leistungsgerechtes Gehalt sowie eine zusätzliche Altersversorgung in einem Unternehmen, das Maßstäbe im Wohnungsbau setzt.

Bitte senden Sie uns Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung zu.

### Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach, Telefon: 07621/1519-0, Telefax: 07621/43236,  
E-Mail: info@wohnbau-loerrach.de, Internet: www.wohnbau-loerrach.de  
Fragen beantwortet Ihnen Herr Bast (Telefon: 07621/1519-16).



Die Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG ist ein traditionsreiches, modernes und leistungsstarkes Dienstleistungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von rund 3.000 Einheiten, schwerpunktmäßig in Schwelm. Wir verfolgen durch effektive Instandhaltung, Modernisierung und verschiedene soziale Netzwerke eine langfristig ausgerichtete und wertorientierte Bestandsentwicklung für unsere fast 6.000 Mitglieder.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir im Rahmen von altersbedingten Nachfolgeregelungen

### eine/n Mitarbeiter/-in für die kaufmännische Wohnungsverwaltung

#### Aufgaben:

- Entwicklung von Service- und Vermarktungskonzepten
- Akquisition von Wohnungsinteressenten und Abschluss von Mietverträgen
- Betreuung unserer Mieter und Mitglieder in allen Wohnangelegenheiten
- Strategisches Bestandsmanagement

#### Anforderungen:

- Qualifizierte Ausbildung in der Wohnungswirtschaft, mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungsverwaltung, ausgeprägte Kundenorientierung, Teamfähigkeit, hohe soziale Kompetenz und Kommunikationsstärke, Eigenständigkeit und Flexibilität

### sowie eine/n Mitarbeiter/-in für die technische Wohnungsverwaltung

#### Aufgaben:

- Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen, Überwachung des Instandhaltungsbudgets
- Erstellung von Investitionsplanungen für Modernisierung und Instandhaltung
- Mitwirkung beim Aufbau eines Portfoliomanagementsystems
- Betreuung unserer Mieter und Mitglieder in allen technischen Belangen
- Überwachung der baulichen Qualität und Verkehrssicherheit des Wohnungsbestandes

#### Anforderungen:

- Qualifizierte technische Ausbildung, mehrjährige Berufserfahrung als Bauleiter, Teamfähigkeit, ausgeprägte Kundenorientierung, hohe soziale Kompetenz und Kommunikationsstärke, Durchsetzungsvermögen, Eigenständigkeit und Flexibilität

Wir bieten Ihnen eine interessante und entwicklungsfähige Aufgabe und eine angemessene Vergütung im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrages. Sie erwartet ein sehr gutes Betriebsklima in einer langfristig und nachhaltig orientierten Wohnungsgenossenschaft.

Wenn Sie diese Aufgaben und Anforderungen ansprechen, senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins bis zum 31.01.2013 an den **Vorstandsvorsitzenden der Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG, Berndt Erlenkötter, Postfach 728 in 58332 Schwelm**

Sie finden uns unter: [www.schwelmer-wohnen.de](http://www.schwelmer-wohnen.de)

Als moderner Immobiliendienstleister bieten wir seit über 60 Jahren ein breites Produkt- und Dienstleistungsportfolio im Bauträgerbereich sowie in der Bestandsbewirtschaftung von 7.500 Wohneinheiten an. Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir nun eine geeignete Führungskraft als

# Abteilungsleiter/in Planung



**GSW**

Gemeinnütziges  
Siedlungs-  
Werk GmbH  
Frankfurt/Main

In Ihrer Funktion tragen Sie mit einem Team von 15 Mitarbeitern die Verantwortung für alle Planungsaufgaben im Rahmen der Bauträger- und Neubaumaßnahmen des GSW sowie für Sanierungen und Modernisierungen des Bestandes. Sie agieren als interner Dienstleister der Projektentwicklung sowie der fünf Geschäftsstellen und stellen ein exzellentes Projekt- und Zeitmanagement sicher. Darüber hinaus steuern Sie externe Architekten und motivieren Ihre Mitarbeiter als kompetente und konsequente Führungskraft.

Um die mit der Position verbundenen Aufgaben und Anforderungen erfüllen zu können, haben Sie ein Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens erfolgreich abgeschlossen. Einschlägige Fachkenntnisse im Entwurf, der Ausschreibung und Vergabe in der Wohnungswirtschaft haben Sie ebenso erworben wie Erfahrungen in der Personalführung. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch Ihre Steuerungskompetenz, Ihre wirtschaftliche Denkweise sowie Ihre überdurchschnittlichen Fähigkeiten im Projekt- und Zeitmanagement aus. Sie überzeugen gleichermaßen durch Ihr Engagement, Ihre Innovationskraft und Ihre Dienstleistungsmentalität.

Wenn Sie sich durch die persönliche Herausforderung dieser Position und die damit verbundenen Gestaltungsmöglichkeiten angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung) reichen Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 15.306/02 bei der von uns beauftragten Beratungsgesellschaft ifp ein, wo Ihnen Frau Martina Pechtl (Telefon: 0221/20506-137, E-Mail: [martina.pechtl@ifp-online.de](mailto:martina.pechtl@ifp-online.de)) sowie Frau Sonja Eisele (Telefon: 0221/20506-164) gerne für weiterführende Fragen zur Verfügung stehen. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Kontaktaufnahme ist für uns selbstverständlich.



Die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Universitätsstadt Kaiserslautern. Zum Wohnungsbestand gehören über 5.000 Wohnungen und wenige gewerbliche Einheiten. Darüber hinaus sind wir Verwalter von Eigentumswohnungen. Besonders erfolgreich wird das aktive Bestands- und Portfoliomanagement betrieben. Dabei liegt der Fokus der Gesellschaft auf der mieternahen Betreuung mit einem vielseitigen Serviceangebot.

Im Zuge einer Altersnachfolge suchen wir zum 1. Oktober 2013 eine überzeugende Führungspersönlichkeit mit immobilienwirtschaftlicher Kompetenz als

## Vorstandsmitglied (m/w)

Nach unserer Satzung werden Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Wiederwahl ist möglich.

Als alleiniges Vorstandsmitglied übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Weiterentwicklung der seit über 90 Jahren erfolgreich auf dem Kaiserslauterer Immobilienmarkt aktiven Gesellschaft. Dabei obliegen Ihnen insbesondere die strategische Rahmensetzung für das Bestandsmanagement und die aktive Mitwirkung bei der Stadtentwicklung. Besonderer Wert wird auf die Kundenorientierung, soziale Kompetenz im Umgang mit unseren Mietern und das Bemühen, ein akzeptierter Ansprechpartner/-in für Gremien, Politik und Wirtschaft zu sein, gelegt.

Dabei werden sie von einem kompetenten Team wirkungsvoll unterstützt. Die kooperative Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und Ihr Engagement für eine langfristige Bindung der Mieter runden Ihr Aufgabenprofil ab.

Um in dieser Position gute Ergebnisse zu erzielen, verfügen Sie über ein erfolgreich abgeschlossenes Fach- / Hochschulstudium oder eine Ausbildung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit entsprechender Weiterbildung. Darüber hinaus konnten Sie mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft sammeln. Zum Anforderungsprofil gehören ebenso ein hohes Maß an Einsatzbereitschaft, Eigeninitiative und Belastbarkeit. Neben Ihrem Fachwissen überzeugen Sie durch persönliche Stärken wie Durchsetzungsfähigkeit, eine ausgeprägte Umsetzungsorientierung sowie diplomatisches Geschick. Eine hohe Identifikation mit den Grundsätzen eines kommunalen Wohnungsunternehmens zeichnet Sie darüber hinaus aus.

Die Gesellschaft hat etwa 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und wir erwarten einen offenen konstruktiven Führungsstil mit einer besonderen Berücksichtigung der Aus- und Weiterbildung.

Der jetzige Vorstand wird Ende 2013 aus Altersgründen aus dem Unternehmen ausscheiden. Wir streben eine Einarbeitungszeit ab 1. Oktober 2013 an. Wir erwarten, dass Ihr zukünftiger Wohnsitz in der Stadt Kaiserslautern liegt.

Wenn Sie mit den anspruchsvollen Aufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens die eigenen beruflichen Ziele verwirklichen wollen, richten Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe der Gehaltsvorstellungen bis zum 15. Januar 2013 an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Beigeordneten Joachim Färber, c/o Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft, Fischerstraße 25, 67655 Kaiserslautern.

# Wohnbau Gießen GmbH



In  
Gießen  
zuhaus.

Als kommunale Wohnungsgesellschaft der Universitätsstadt Gießen verfügt die Wohnbau Gießen GmbH über rund 7.100 Wohneinheiten sowie 109 gewerbliche Einheiten und bildet damit eine wichtige Schnittstelle zwischen kommunaler Verwaltung und den Gießener Bürgerinnen und Bürgern. Mit ihrem satzungsgemäßen Auftrag, die Gießener Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, sieht sie sich den Grundsätzen und Zielen des Bund-Länderprogramms „Soziale Stadt“, des Wohnraumförderungsgesetzes sowie der energetischen Sanierung ihres Gebäudebestandes besonders verpflichtet. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Gießen stellt die Entwicklung der Stadtquartiere mit besonderem Förderbedarf, die damit verbundene Weiterentwicklung des Angebots an sozial adäquatem Wohnraum sowie die Integration der betroffenen Gebiete in das weitere Stadtgebiet die zentrale Herausforderung für das Unternehmen dar. Darüber hinaus wird sich die Wohnbau Gießen GmbH den Herausforderungen in den Bereichen des demographischen Wandels und den damit verbundenen erhöhten Anforderungen an barrierefreien und seniorengerechten Wohnraum, der sich verändernden familiären Strukturen und den damit verbundenen Anforderungen an alternative Wohnformen, des Klimawandels und der damit verbundenen Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie der Steigerung der Energiepreise und dem damit verbundenen Anspruch, den Mietern die Reduzierung des Energieverbrauches zu ermöglichen, annehmen. Die Auflösung des damit in Zusammenhang stehenden Spannungsfeldes zwischen anspruchsvoller energetischer Sanierung und den sozialgesetzlichen Vorgaben für die Angemessenheit von Wohnraum unter Berücksichtigung der Interessen der Mieterschaft wird das Unternehmen weiter vorantreiben.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung wird eine unternehmerisch denkende Persönlichkeit gesucht, die die soziale Stadtteilentwicklung sowie die Gebäudesanierung unter sozialen und ökologischen Gesichtspunkten weiter voran bringt.

## Geschäftsführer/in

Als alleinvertretende/r Geschäftsführer/in übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens und seiner gebäudetechnischen Tochtergesellschaft. Zu den wesentlichen Aufgabenfeldern gehören vor dem Hintergrund unserer Aktivitäten in der effektiven Bewirtschaftung, Instandhaltung und ökologisch-energetischen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes die Geschäftsbereiche Planung und Umsetzung sozialer und ökologischer Stadtentwicklungsprozesse, Wohnungswirtschaft sowie Bau- und Projektmanagement. Zudem verantworten Sie die Sicherstellung der ordnungsmäßigen Geschäftstätigkeit, die Wirtschafts- und Finanzplanung sowie die Steuerung und Entwicklung der operativen Unternehmenseinheiten. Außerdem vertreten Sie die Interessen der Wohnbau Gießen GmbH bei der Wohnbau Genossenschaft Gießen eG. Hierzu gehört vor allem, ein geordnetes und abgestimmtes Vorgehen zu koordinieren. Unterstützt werden Sie in diesen Aufgaben von erfahrenen Führungskräften und einer kompetenten Mitarbeiterschaft. Darüber hinaus unterhalten Sie enge Kontakte zu kommunalen Entscheidungsträgern sowie zu Vertretern von Fachverbänden, weshalb wir erwarten, dass Sie versiert sind im Umgang mit Behörden, gesellschaftlichen wie politischen Institutionen sowie in der Verbands- und Lobbyarbeit.

Um dieser verantwortungsvollen und vielseitigen Aufgabe gerecht zu werden, sollten Sie über Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft sowie in sozialen Stadt(teil)erneuerungsprozessen verfügen. Angesichts der anstehenden Herausforderungen sind Kenntnisse im Sozial-, Kommunal- und Verwaltungsrecht sowie im Energierecht wünschenswert. Von Vorteil wäre Führungserfahrung in verantwortungsvollen Positionen.

Zudem sollten Sie herausgehobene Kommunikationsfähigkeiten sowie einen kooperativen, konsens- und integrationsfähigen Arbeitsstil haben und besonderen Wert auf Kundenorientierung legen. Unsere Tradition einer ausgeprägten Mietermitbestimmungsstruktur und -kultur sollte durch Ihr soziales Verantwortungsbewusstsein sowie Ihr besonderes Gespür für die Bedürfnisse von Mietern gepflegt werden. Zudem bringen Sie ein ausgeprägtes Verständnis für sozialpolitische, betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge mit, die Sie selbstständig vor den zuständigen Gremien vertreten. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch einen hohen Gestaltungswillen, Teamfähigkeit, Organisationsgeschick, Verhandlungsgeschick, Entscheidungsstärke und soziale Führungskompetenz im Umgang mit den unterschiedlichen Akteuren aus.

Wir erwarten, dass Ihr zukünftiger Wohnsitz in der Region Gießen liegt.

Wenn Sie diese interessante Aufgabe anspricht, senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellungen) bis zum 20.01.2013 an die

**Oberbürgermeisterin der Universitätsstadt Gießen**

**Frau Dietlind Grabe-Bolz**

**Vorsitzende des Aufsichtsrates der Wohnbau Gießen GmbH**

**Berliner Platz 1**

**35390 Gießen**

An der HAWK  
Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst  
Hildesheim/Holzminden/Göttingen  
ist an der Fakultät Management, Soziale Arbeit, Bauen  
am Standort Holzminden  
zum nächstmöglichen Zeitpunkt  
folgende Stelle zu besetzen:

# HAWK

HOCHSCHULE  
FÜR ANGEWANDTE  
WISSENSCHAFT  
UND KUNST

Hildesheim  
Holzminden  
Göttingen

University of  
Applied Sciences  
and Arts

## [m] PROFESSUR W2 FÜR DAS LEHRGEBIET WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND -MANAGEMENT

Gesucht wird eine qualifizierte Persönlichkeit mit einem abgeschlossenen wirtschaftswissenschaftlichen Hochschulstudium, die über ausgewiesene Erfahrungen in der Lehre in Verbindung mit relevanten berufspraktischen Erfahrungen im Themengebiet der ausgeschriebenen Professur und über durchschnittlicher wissenschaftlicher Qualifikation verfügt.

Zu den Aufgaben der Stelleninhaberin/des Stelleninhabers gehört die Lehre in dem Bachelor-Studiengang Immobilienwirtschaft und -management und in dem Master-Studiengang Immobilienmanagement mit den Schwerpunkten Management von Wohnungsbeständen, Wohnungsbauträgerschaft, Bauen und Entwicklung von Wohnimmobilien im Bestand sowie Vermarktung von Wohnimmobilien. Außerdem wird die Bereitschaft vorausgesetzt, je nach den Erfordernissen der Fakultät, wirtschaftswissenschaftliche Grundlagenmodule sowie angrenzende Module in der Lehre auch anderer Studiengänge zu übernehmen.

Von der Stelleninhaberin/dem Stelleninhaber wird erwartet, dass sie/er in den Lehrgebieten praxisorientierte Forschung und Entwicklung sowie Wissens- und Technologietransfer leistet und über Erfahrungen in der Einwerbung von Drittmitteln verfügt. Zudem werden Forschungserfahrungen und Publikationen im Fachgebiet der ausgeschriebenen Professur erwartet.

Da im Rahmen der Internationalisierung zukünftig auch Lehrveranstaltungen in Englisch oder einer anderen relevanten Fremdsprache angeboten werden sollen, sind gute Fremdsprachenkenntnisse erforderlich.

Als selbstverständlich setzen wir Teamfähigkeit und die Bereitschaft voraus, sich service- und kundenorientiert in die Studienberatung, die Vertretung der Hochschule nach außen und in die akademische Selbstverwaltung einzubringen.

Die Einstellungsvoraussetzungen ergeben sich aus § 25 des Niedersächsischen Hochschulgesetzes (NHG), die Dienstaufgaben aus § 24 NHG. Die Stelle ist teilleistungsgeeignet.

Bewerbungen von Frauen, die entsprechend § 21 Abs. 3 Satz 2 NHG bei gleichwertiger Qualifikation bevorzugt berücksichtigt werden sollen, sind erwünscht. Auf diesbezügliche Fragen gibt das Gleichstellungsbüro (Tel.: 0 51 21/881-178 oder -179 | E-Mail: gleichstellung@hawk-hhg.de) gern Auskunft.

Schwerbehinderte Bewerberinnen und Bewerber werden bei entsprechender Eignung bevorzugt berücksichtigt.

Bewerbungen mit Nachweisen über die bisherige berufliche Tätigkeit, insbesondere Lehnachweise richten Sie bitte bis zum 11.01.2013 an die HAWK Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Hildesheim/Holzminden/Göttingen, Abteilung 1 Innenverwaltung, Hohnsen 4, 31134 Hildesheim oder an [jobboerse@hawk-hhg.de](mailto:jobboerse@hawk-hhg.de)



FAMILIE IN DER  
HOCHSCHULE  
Mitglied des best practice-Clubs



Als moderner Immobiliendienstleister bieten wir seit über 60 Jahren ein breites Produkt- und Dienstleistungsportfolio im Bauträgerbereich sowie in der Bestandsbewirtschaftung von ca. 7.500 Wohneinheiten an.



GSW

Gemeinnütziges  
Siedlungs-  
Werk GmbH  
Frankfurt/Main

Für unseren Bereich  
**Betriebskosten/Mietenbuchhaltung**  
suchen wir einen

## TEAMLEITER (m/w) in Vollzeit

### Ihr Profil:

Umfassende Kenntnisse der Nebenkostenabrechnung von Immobilien (frei finanziert und öffentlich geförderter Wohnungsbau sowie Gewerbeeinheiten), Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft und EDV-Kenntnisse, bevorzugt Wodis. Selbstständiges und eigenverantwortliches Arbeiten, Teamgeist, Belastbarkeit, Einsatzfreude und Verantwortung für ein kleines Team runden Ihr Profil ab.

Vergütung und sonstige Leistungen erfolgen nach dem Tarifvertrag der Immobilienwirtschaft.

**Ihre Bewerbung senden Sie bitte per Post an: Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Blumenstraße 14-16, 60318 Frankfurt oder E-Mail: [info@gsw-ffm.de](mailto:info@gsw-ffm.de), [www.gsw-ffm.de](http://www.gsw-ffm.de)**

## MIETRECHT

## BGB § 565

## Vermietung an gemeinnützige GmbH; betreutes Wohnen

Vermietet der Eigentümer Wohnungen an eine gemeinnützige GmbH und vermietet diese die Wohnungen an Bewohner des von ihr betriebenen „betreuten Wohnens“ weiter, so können Letztere sich gegenüber dem Räumungsverlangen des Eigentümers nicht auf den Kündigungsschutz des sozialen Mietrechts berufen.

KG, Urteil vom 23.8.2012, 8 U 22/12 (Revision zugelassen)

### Bedeutung für die Praxis

Gemäß § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein, wenn der Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten soll. Der Vermieter hat dann im Falle der Beendigung des Hauptmietverhältnisses gegen den Mieter nur einen Herausgabeanspruch, jedoch keinen Räumungs- und auch keinen Nutzungsentschädigungsanspruch. Nach dem Wortlaut des § 565 BGB findet die Vorschrift nur Anwendung, wenn der Zwischenmieter den Wohnraum gewerblich weitervermietet. Bei einem karitativen Verein findet § 565 BGB keine Anwendung. § 565 BGB findet auch bei einer gGmbH keine Anwendung. Da die Gewinne der GmbH aus steuerrechtlichen Gründen nicht den Gesellschaftern zugutekommen dürfen, sondern für den gemeinnützigen Zweck verwendet werden müssen, ist von einer im Interesse der GmbH ausgeübten Vermietungstätigkeit nicht auszugehen. Die Vermietungstätigkeit ist zwar geschäftsmäßig und auf Dauer gerichtet. Sie wird aber – wie bei einem karitativen Verein – nicht im eigenen wirtschaftlichen Interesse, sondern letztlich, da auch etwaige Gewinne für den gemeinnützigen Zweck verwendet werden müssen, in Ausübung eines gemeinnützigen Zweckes ausgeübt. Auch wenn das Schutzbedürfnis der hier betroffenen Personengruppe nicht geringer ist als das Schutzbedürfnis derjenigen Mieter, für die der Kündigungsschutz des sozialen Mietrechts gilt, so ist dennoch die Ungleichbehandlung der Endmieter in diesen Fällen sachlich gerechtfertigt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



## BGB § 551

## Mietkaution; stillschweigendes Aufrechnungsverbot

Mangels anderweitiger ausdrücklicher Vereinbarung ist dem Treuhändercharakter der Mietkaution ein stillschweigendes Aufrechnungsverbot im Hinblick auf Forderungen zu entnehmen, die nicht aus dem Mietverhältnis stammen.

BGH, Urteil vom 11.7.2012, VIII ZR 36/12

### Bedeutung für die Praxis

In der Rechtsprechung und der mietrechtlichen Literatur werden zu der Frage, ob der Vermieter zumindest dann mit mietfremden Ansprüchen ►

## INHALT

## MIETRECHT

- 77 BGB § 565  
**Vermietung an gemeinnützige GmbH; betreutes Wohnen**
- 77 BGB § 551  
**Mietkaution; stillschweigendes Aufrechnungsverbot**
- 78 BGB §§ 231, 242, 249, 823, 858; ZPO § 885  
**Räumung und verbotene Eigenmacht**
- 78 BGB §§ 535, 861, 866; ZPO § 940  
**Nicht mitvermietete Gemeinschaftsfläche**

## WEG RECHT

- 78 WEG § 12; BGB § 878  
**Gültigkeit der Verwalterzustimmung zur Veräußerung**
- 79 WEG §§ 10 Abs. 6, 21, 43 Nr. 4  
**Aufnahme eines Kredites zwecks Deckung des Finanzbedarfs der WEG**
- 79 WEG §§ 21, 23, 28  
**Jahresabrechnung einer selbstständigen Untergemeinschaft**



**Dr. Olaf Riecke**

WEG-Recht

Baumweg 1, 22589 Hamburg

Telefon: 040 871683

Olaf@Riecke-Hamburg.de, www.Riecke-Hamburg.de



**RA Heiko Ormanschick**

Mietrecht

Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg

Telefon: 040 866060-0

kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de

## ONLINEVERSION



### Download:

Die Urteile können Sie als Langversion im Internet unter [www.diewohnungswirtschaft.de/urteile](http://www.diewohnungswirtschaft.de/urteile) herunterladen.



### Nutzung der QR-Codes:

1. Laden Sie sich eine QR-Code-App auf Ihr SmartPhone (z. B. barcoo, QuickMark Barcode Scanner, i-nigma).
2. Scannen Sie den gewünschten QR-Code mit der App.
3. Viel Spaß beim Lesen!

gegen den Anspruch des Mieters auf Rückgewähr der Kautionsaufrechnung kann, wenn das Mietverhältnis beendet ist und hieraus keine Ansprüche des Vermieters mehr offen sind, unterschiedliche Auffassungen vertreten. Der BGH entnimmt der in der Vereinbarung einer Mietkaution stillschweigend enthaltenen Sicherungsabrede ein (dauerndes) Aufrechnungsverbot. Der Zweck der Kautionsaufrechnung gehe ausschließlich dahin, etwaige Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis zu sichern; eine Aufrechnung gegen den Anspruch auf Rückgewähr der Kautionsaufrechnung mit mietaufrechnungsfremden Forderungen des Vermieters sei deshalb auch dann ausgeschlossen, wenn das Mietverhältnis beendet sei und die Kautionsaufrechnung zur Befriedigung des Vermieters wegen Forderungen aus dem Mietverhältnis nicht benötigt werde. Es ist anerkannt, dass die Aufrechnung aufgrund einer konkludenten Vereinbarung oder nach Treu und Glauben ausgeschlossen ist, wenn die Eigenart des Schuldverhältnisses oder der Sinn und Zweck der geschuldeten Leistung die Aufrechnung als nicht mit Treu und Glauben vereinbar erscheinen lässt. Deshalb ist bei einem Anspruch aus einem Treuhandverhältnis regelmäßig eine Aufrechnung mit nicht konnexen Gegenforderungen ausgeschlossen. Die vorgenannten Grundsätze gelten auch für die Mietkaution.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



## BGB §§ 231, 242, 249, 823, 858; ZPO § 885 Räumung und verbotene Eigenmacht

**Räumt ein Vermieter im Wege verbotener Eigenmacht, begründet dies einen Schadensersatzanspruch. Hat der Vermieter dabei keine Inventarisierung und Schätzung der geräumten Gegenstände vorgenommen, trifft ihn die Beweispflicht zu Umfang, Bestand und Wert der einer Schadensberechnung des Mieters zugrunde liegenden Gegenstände.**

OLG Naumburg, Beschluss vom 18.5.2012, 1 W 17/12

### Bedeutung für die Praxis

Das erkennende Oberlandesgericht bestätigte die Auffassung des Mieters, dass diesem ein auf verbotener Eigenmacht oder widerrechtlicher Selbsthilfe beruhender Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter zustehe. Die Teilräumung des Grundstücks geschah widerrechtlich, da sich der Vermieter nicht des hierfür vorgesehenen Vollstreckungsweges bediente. Verbotene Eigenmacht begeht auch derjenige, der sich als mittelbarer Täter oder Teilnehmer eines schuldlosen Dritten bedient. Hierbei könne offenbleiben, ob den Vermieter ein Verschulden treffe, da es sich bei dem Anspruch aus § 231 BGB um eine verschuldensunabhängige Haftung für widerrechtliches Vorgehen handelt. Aus der Verletzung der Inventarisierungs- und Schätzungspflicht des eigenmächtig handelnden Vermieters hatte bereits der Bundesgerichtshof dessen Beweispflicht zu Umfang, Bestand und Wert der einer Schadensberechnung des Mieters zugrunde liegenden Gegenstände hergeleitet, soweit die Darstellung des Vermieters von plausiblen Angaben des Mieters abweicht. Die dieser Sichtweise zugrunde liegende Obhutspflicht leitet sich im Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer aus dem im ganzen Privatrecht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben her.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



## BGB §§ 535, 861, 866; ZPO § 940 Nicht mitvermietete Gemeinschaftsfläche

**Ein Mieter, der nicht mitvermietete Gemeinschaftsflächen nutzt, erlangt durch den Gebrauch dieser Flächen keinen Mitbesitz und kann auch keine Besitzschutzansprüche gegenüber dem Vermieter geltend machen.**

KG, Urteil vom 20.8.2012, 8 U 168/12

### Bedeutung für die Praxis

Bei Raummietverhältnissen umfasst die Leistungspflicht des Vermieters die Mitüberlassung derjenigen Teile des Gebäudes und des Grundstücks, die zum ungestörten Mietgebrauch erforderlich sind. Erfasst sind Zugangsweg, Eingangstüren, Aufzüge, das Treppenhaus und Flure. Diese Flächen und Räume, die der Mieter nur mitbenutzen darf, sind jedoch nicht mitvermietet. Auf ausdrückliche Vereinbarungen kommt es insoweit nicht an. Deshalb scheiden Besitzschutzansprüche bereits mangels Mitbesitz aus. Vorliegend ging es um die Teilhabe am gemeinschaftlichen Gebrauch, da unstrittig alle Mieter des Hauses und deren Besucher denselben Hauseingang benutzt hatten. In einem solchen Fall hat der Vermieter bei Umbaumaßnahmen einen größeren Dispositionsspielraum. Er kann eine andere Fläche oder eine Ersatzeinrichtung zur Verfügung stellen. Voraussetzung dafür ist, dass diese vergleichbare Ausstattungsmerkmale aufweisen und für die vorgesehene Nutzung geeignet sind.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



## WEG-RECHT

## WEG § 12; BGB § 878 Gültigkeit der Verwalter- zustimmung zur Veräußerung

1. Die Zustimmung des Verwalters zu der Veräußerung von Wohnungseigentum nach § 12 Abs. 1, 3 WEG bleibt auch dann wirksam, wenn die Bestellung des Verwalters vor dem in § 878 BGB genannten Zeitpunkt endet.
2. Im Grundbuchverfahren ist grundsätzlich nicht zu prüfen, ob der Verwalter, dessen Zustimmung zur Veräußerung nach § 12 WEG in der Form des § 29 Abs. 1 GBO dem Grundbuchamt vorliegt, auch noch in dem Zeitpunkt zum Verwalter bestellt war, in dem der Umschreibungsantrag eingereicht worden ist.

BGH, Beschluss vom 2.10.2012, V ZB 2/12

### Bedeutung für die Praxis

Die Zustimmung des Verwalters wirkt deshalb fort, weil sie eine Entscheidung ersetzt, die – ohne die Übertragung der Zustimmungsbefugnis auf den Verwalter – von den anderen Wohnungseigentümern (allen mit Ausnahme des Veräußerers) durch Beschluss (Kompetenz fraglich!) zu treffen wäre. Dazu passt auch die Ansicht des BGH (vom 13.5.2011, V ZR 166/10, ZMR 2011, 813), wonach nicht (mehr) der Verwalter passivlegitimiert ist, wenn er per Beschluss angewiesen wurde, eine Zustimmung zu versagen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg





## WEG §§ 10 Abs. 6, 21, 43 Nr. 4

### Aufnahme eines Kredites zwecks Deckung des Finanzbedarfs der WEG

1. Es liegt in der Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Aufnahme eines Kredites zur Deckung des Finanzbedarfs der Wohnungseigentümergeinschaft zu beschließen.

2. Dagegen fehlt es jedenfalls seit der vom Gesetzgeber nachvollzogenen Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 Abs. 6 Satz 1 WEG) an der Kompetenz, den Wohnungseigentümern eine gesamtschuldnerische Haftung durch Mehrheitsbeschluss aufzubürden.

3. Ein Wohnungseigentümer hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass die Ausführung eines bestandskräftigen Beschlusses unterbleibt; etwas anders gilt nur dann, wenn schwerwiegende Gründe – etwa bei einer erheblichen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse – die Durchführung der bestandskräftig beschlossenen Maßnahme als treuwidrig (§ 242 BGB) erscheinen lassen.

BGH, Urteil vom 28.9.2012, V ZR 251/11

#### Bedeutung für die Praxis

Nicht entschieden wurde zwar die umstrittene Frage, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Aufnahme eines Kredites, bei dem es nicht nur um die Deckung eines kurzfristigen Finanzbedarfes in überschaubarer Höhe geht, den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Bejaht hat der BGH jedenfalls die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft, d. h. es sind insoweit Zitterbeschlüsse möglich. Das ist zu begrüßen, weil keine Bank vor Bestandskraft einen Kredit an den Verband ausreichen wird, der selbst i. d. R. über kein Grundeigentum verfügt, das als Sicherheit dienen könnte.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



## WEG §§ 21, 23, 28

### Jahresabrechnung einer selbstständigen Untergemeinschaft

Zulässig sind von § 21 Abs. 1 und Abs. 3, § 23 Abs. 1, § 28 Abs. 5 WEG abweichende Stimmrechtsregelungen für die Beschlüsse über Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse, nach der allein die Mitglieder der Untergemeinschaft anstelle aller Wohnungseigentümer über die auf das jeweilige Haus entfallenden Kostenpositionen zu entscheiden haben. Den Mitgliedern einer Untergemeinschaft steht nicht die Kompetenz zu, auch über die Kostenpositionen zu entscheiden, die das Grundstück, mehrere Gebäude oder gemeinschaftliche Anlagen betreffen. Insoweit kommt ein Anspruch auf Ergänzung der unvollständigen Abrechnungen (vgl. OLG Schleswig, ZMR 2006, 665, 667) durch einen Beschluss aller Wohnungseigentümer in Betracht.

BGH, Urteil vom 20.7.2012, V ZR 231/11

#### Bedeutung für die Praxis

1. Auch bei Untergemeinschaften mit selbständiger Verwaltung sind Beschlussanfechtungsklagen immer gegen **alle** übrigen Wohnungseigentümer zu richten. In der Instanz-Rechtsprechung jüngst noch vertretene abweichende Ansichten (etwa LG München I ZMR 2011, 413; LG Hamburg ZMR 2012, 123) sind Makulatur.

2. Bei einer nur unvollständigen Jahresabrechnung kommt ein Ergänzungsanspruch in Betracht. Hier kann die kostenintensive Totalanfechtung zur Beratungs- und Haftungsfalle werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



## Mieterzeitschriften – das ideale Dialoginstrument

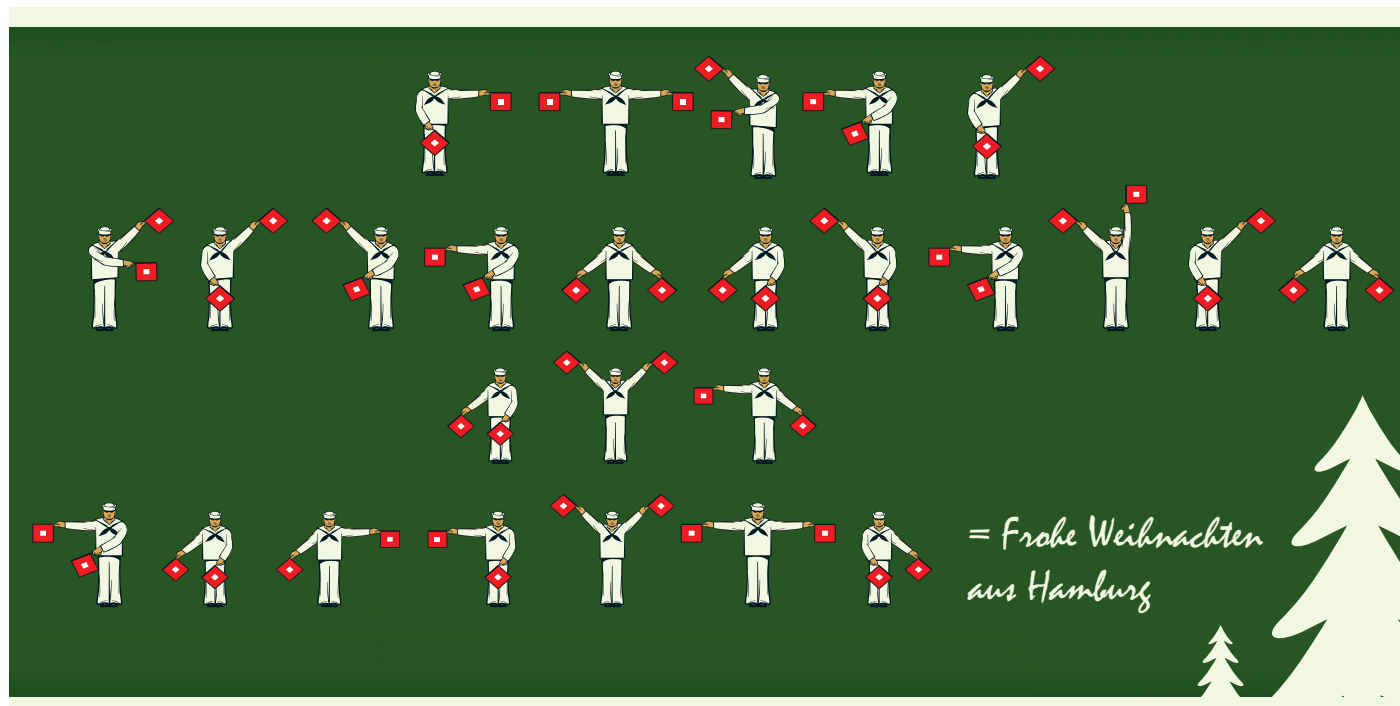
Treten Sie mit Ihren Mietern in Kontakt und schaffen Sie eine optimale Kundenbindung! Wir helfen Ihnen dabei. Nutzen Sie unsere umfassenden Erfahrungen und setzen Sie sich mit uns in Verbindung.

Ihre Ansprechpartner in Sachen Mieterzeitschrift:

Heike Labsch · Tel.: 040 520103-48  
labsch@haufe-hammonia.de

Thomas Chiandone · Tel.: 040 520103-62  
chiandone@haufe-hammonia.de

**HÄUFE.** Hammonia



*Das DW-Team und die Haufe-Gruppe  
wünschen allen Lesern, Autoren und Partnern  
ein frohes Weihnachtsfest  
und einen guten Rutsch ins neue Jahr!*



**IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT**



**Ulrike Silberberg (US)**  
Chefredakteurin  
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-20



**Olaf Berger (OB)**  
Redakteur  
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-23



**Sarah Tekath (ST)**  
Volontärin  
sarah.tekath@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-21



**Heike Tiedemann**  
Anzeigenleiterin  
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-39



**Wolfgang Boge**  
Grafiker  
wolfgang.boge@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-33



**Nicole Behrendt**  
Redaktionsassistentin  
nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-22

**HERAUSGEBER UND VERLAG**  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

**Ein Unternehmen der Haufe Gruppe**

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Jens Köhler, Matthias Mühle, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

**Beiratsvorsitzende:** Andrea Haufe, Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRA 4408

**Komplementäre:** Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE12398835

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,  
Telefax: 040520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,  
www.diewohnungswirtschaft.de

**Veröffentlichungen:** Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion kein Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter [www.haufe.de](http://www.haufe.de).

**Partner in Österreich:** Robert Koch, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

**Partner in der Schweiz:** Daniel Krucker, Verlag wohnen, Buecheggstraße 109 · Postfach · CH-8042 Zürich

**ANZEIGEN**

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig seit 1.1.2012.

**Anzeigenleitung:** Heike Tiedemann,  
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-39 Telefax: 040 520103-12

**Anzeigenverwaltung:** Monika Thüncher, Telefon: 0931 2791-464, Telefax: 0931 2791-477, daten@haufe.de

**Mediaberatung Stellenmarkt:** Michaela Freund,  
Telefon: 0931 2791-777, Telefax: 0931 2791-477,  
michaela.freund@haufe.de

**Anzeigenverwaltung Stellenmarkt:** Christine Wolz,  
Telefon: 0931 2791-472, Telefax: 0931 2791-477,  
daten@haufe.de

**ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB**

**Aboverwaltung:** Telefon (kostenfrei): 0800 7234249,  
Telefax (kostenfrei): 0800 50 50 446, Zeitschriften@haufe.de



**Bezugspreise:** Jahresabonnement 118,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 158,00 € jährlich. Abbestellungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten.

**Erscheinungsweise:** monatlich  
Dieses Produkt wurde auf  
PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

**Druck:** rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,  
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg, druckhaus@rewi.de,  
www.rewi.de, PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X

 Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:  
<http://tinyurl.com/newsletter-wohnungswirtschaft>

**Jetzt gleich anfordern!**

-  **Per Fax:** 0800/5050446 (kostenlos)
-  **Per Post:** Haufe Service Center GmbH  
Postfach, 79091 Freiburg

**Sie haben nie rechtzeitig die aktuelle Ausgabe der „DW Die Wohnungswirtschaft“ auf Ihrem Tisch?**

**Dann bestellen Sie jetzt ein weiteres Abo plus Prämie für Ihre Abteilung.**



**12 Ausgaben nur € 118,-**



**Ihre Prämie**

**Ja**, ich abonniere „DW Die Wohnungswirtschaft“ für mind. 1 Jahr zum Preis von € 118,- inkl. MwSt. und Versand. Das Abonnement verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn ich den Bezug nicht spätestens 4 Wochen vor Ende eines Bezugsjahres schriftlich kündige.

Name, Vorname

Ich zahle  per Rechnung  bequem per Bankeinzug

Straße, Nr

Kontonummer  BLZ

PLZ  Ort

Name der Bank

Telefon

Datum  Unterschrift

E-Mail

Das Prämienangebot gilt nicht bei Geschenk-, Gutschein-, Studenten- oder Ausbildungsabonnements. Ihre Prämie erhalten Sie innerhalb von 4 Wochen nach Bezahlung des Abonnements.

Bestellnummer: A06504VJ  
Werbenummer: 02687665  
Prämienbestellnummer: 4727363

**HAUFE.**

## Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Wohnungsgesellschaft

Kreisiedlungsgesellschaft

Baugenossenschaft

Wohnbaugenossenschaft

Siedlungsverein

Wohnbauverein

Spar- und Bauverein

Siedlungsgesellschaft

www.q-gmbh.com

### Chancen nutzen:

Das Management der Passiva zählt zu den strategischen Erfolgsfaktoren jedes Wohnungsunternehmens. Ein optimiertes Darlehens- und Sicherheitenportfolio sowie nachhaltige Hausbankbeziehungen sind dabei von zentraler Bedeutung. Wir haben die passenden Dienstleistungs- und Kreditprodukte, zahlreiche Referenzen und ein Geschäftsmodell, in dem die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft fest verankert ist.

### Interessiert? Ich bin für Sie da:

Jens Zillmann  
Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft  
Telefon: 0391 589-1539  
jens.zillmann@nordlb.de

Keine Frage: Gute Adressen der Branche bauen auf uns. Denn wenn es darum geht, die Chancen eines Wohnungsportfolios zu erkennen, sie optimal zu nutzen und Risiken zu vermeiden, sind wir seit über 20 Jahren der kompetente, strategische Partner. Und das für Finanzierung, Geldanlage und Risikomanagement. Darüber hinaus beraten wir Sie fundiert zu Standortanalyse, Konzeptentwicklung und Stadtumbauprozessen. Wir kennen die Anforderungen und Trends der regionalen Wohnungsmärkte und Ihre speziellen Bedürfnisse als Unternehmen der Branche – ohne Frage. Mehr unter [www.nordlb.de/wohnungswirtschaft](http://www.nordlb.de/wohnungswirtschaft).